

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 1.- Identificación de la Compañía y Actividad Económica

- Nombre de la Compañía: YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
- Ruc de la Compañía: 1792442168003
- Domicilio de la Compañía: Casanova N35-69 y Portugal, ciudadela el Batán
- Forma legal de la Compañía: Compañía Limitada
- País de incorporación: Ecuador
- Actividad: Construcción de todo tipo de edificaciones y estructuras en todas sus fases y etapas, desarrollo y promoción de todo tipo de proyectos de construcción, compra e importación, comercialización y distribución de todo tipo de equipo materiales y herramientas para la construcción

Yerovi Garcés Constructores Cía. Ltda., es una Compañía, constituida en la República del Ecuador, el 10 de junio del 2013, cuyo objeto social es:

- La construcción de todo tipo de edificaciones y estructuras, y en todas sus fases y etapas.
- El desarrollo y promoción de todo tipo de proyectos de construcción.
- El diseño arquitectónico y planificación de construcciones de todo tipo y naturaleza
- La compra, importación, comercialización y distribución de todo tipo de equipo, material y herramienta para la construcción y servicios relacionados.
- La prestación de servicios de ingeniería, asesoría y consultoría en cualquier campo de la ingeniería civil, arquitectura, diseño y de la construcción.

La principal actividad de la Compañía se ha centrado en la construcción de proyectos inmobiliarios, tal es así que a partir del mes de enero del 2014, se inició la construcción del Edificio de departamentos denominado "Tennis Village", que se encuentra ubicado en la ciudad de Quito, en el sector Quito Tesis, en las calles Francisco de Nates y Hildaigo de Pinto, el cual se espera concluirlo durante el primer semestre del año 2016.

Adicionalmente, la Compañía adquirió en el mes de enero 2014, un terreno en el sector de Cumbayá, iniciando la construcción del proyecto denominado "Cumbayá Gardens" en el mes de junio del 2015.

La Compañía se encuentra obligada a contar con políticas y procedimientos de control para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos de conformidad con lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Compañías, Sección VIII, Artículo 27.

Nota 2 – Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.3 Bases de medición

Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo histórico.

2.4 Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con los lineamientos de las NIIF para PYMES requiere que la administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los saldos de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de reportes, así como los ingresos y gastos del período. Estos supuestos son revisados continuamente utilizando la información disponible. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se modifica la estimación si la modificación afecta únicamente ese período; o el período actual y períodos futuros si la revisión afecta los períodos tanto actuales como futuros. Los juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros consolidados, y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente período financiero son los siguientes:

i. Vidas útiles de propiedades, planta y equipo

Las vidas útiles de las propiedades, plantas y equipo son utilizadas para determinar la depreciación de los activos y se definen de acuerdo al análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles son revisadas periódicamente al menos una vez al año y están basadas en las condiciones actuales de los activos y la estimación del período durante el cual continuara generando beneficios económicos a la Compañía. Si existen cambios en la estimación de vidas útiles, se afecta prospectivamente el valor en libros de los activos, así como el gasto por depreciación según corresponda.

ii. Contingencias

Por su naturaleza, las contingencias solo podrán ser resueltas cuando ocurran o no ocurran uno o más eventos futuros, o uno o más hechos inciertos que no están enteramente bajo el control de la Compañía. La evaluación de dichas contingencias requiere significativamente el ejercicio de juicios y estimaciones sobre el posible resultado de esos eventos futuros. La Compañía evalúa la probabilidad de pérdida de litigios y contingencias de acuerdo a las estimaciones realizadas por sus asesores legales. Estas estimaciones son reconsideradas de manera periódica.

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.6 Inventario de Proyectos en Proceso

Los costos de construcción de los Proyectos en Proceso, se registran al costo de adquisición y se activan cuando la obra finaliza. La liquidación de estos costos se realiza una vez que la Compañía perfecciona la venta de los departamentos con las correspondientes escrituras de compra-venta debidamente legalizadas.

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.7 Propiedades, planta y equipo

2.7.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

2.7.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial las propiedades, plantas y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. *Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.*

2.7.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

2.7.4 Retiro o venta de propiedad, planta y equipo

La utilidad o pérdida que se origine del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, misma que se *reconoce en resultados*.

2.8 Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días. El valor razonable de las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se revelan en las Notas 7 y 8.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.9 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga un flujo de salida de beneficios para resolver la obligación. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el estado de resultados neto de todo reembolso relacionado.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

2.10 Impuestos

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.11 Beneficios a empleados

2.11.1 Participación a trabajadores

Debido a que la Compañía no se encuentra aún en operación efectiva, no se genera estado de resultados y por ende no existe utilidad para calcular el 15% de participación a empleados, según lo establece la normativa legal vigente.

2.12 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CIA. LTDA.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 3 – Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	2015	2014
Cajas	450	300
Bancos	27,062	135,866
Total	27,512	136,166

Nota 4 – Otras Cuentas por Cobrar

Un resumen de otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2015</u>	2014
Otras cuentas por cobrar varias	<u>50</u>	-
Total	<u>50</u>	-

Nota 5 – Proyectos Inmobiliarios

Un resumen de proyectos inmobiliarios es como sigue:

	<u>2015</u>	2014
Proyecto Quito Tennis		
Terreno	913,354	913,354
Diseño y Planificación	62,327	57,623
Obras Exteriores	137,591	96,858
Construcción	826,446	679,296
Instalaciones	258,857	77,364
Acabados	675,851	42,933
Imprevistos	1,377	955
Tasas e Impuestos	8,963	6,910
Gerencia de Proyectos	54,760	27,880
Dirección Constructiva	191,540	90,458
Administración	<u>175,627</u>	<u>80,597</u>
Subtotal	3,306,693	2,074,228

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CIA. LTDA.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proyecto Cumbaya Gardens		
Terreno	828,239	828,239
Diseño y Planificación	74,584	-
Obras Exteriores	38,923	-
Construcción	113,859	-
Instalaciones	1,681	-
Tasas e Impuestos	9,939	-
Gerencia de Proyectos	4,480	-
Dirección Constructiva	15,570	-
Administración	<u>14,513</u>	-
Subtotal	<u>1,101,788</u>	<u>828,239</u>
Total	<u>4,408,481</u>	<u>2,902,467</u>

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 6 – Propiedad Planta y Equipo

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

	Saldo Final 2013	Adiciones	Saldo Final 2014	Adiciones	Saldo Final 2015
Equipo de computo	386	-	386	-	386
Vehiculos	-	-	-	15,839	15,839
Subtotal	386	-	386	15,839	16,225
Depreciación Acumulada	(32)	(129)	(161)	(393)	(554)
Total	354	(129)	225	15,446	15,671

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 7 – Cuentas Comerciales por Pagar

Un resumen de cuentas comerciales por pagar se compone de:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores nacionales	16,025	-
Cuentas por pagar provisionadas	<u>23,284</u>	5,965
Total	<u>39,309</u>	5,965

Nota 8 – Otras Cuentas por Pagar

El resumen de otras cuentas por pagar se compone de:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aportes al IESS	274	379
Préstamo IESS		<u>26</u>
Total	<u>274</u>	405

Nota 9 – Anticipo Clientes

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proyecto Quito Tennis		
Departamento 403	150,000	110,000
Departamento 301	74,683	-
Departamento 305	154,000	-
Departamento 401	210,000	-
Departamento 302	207,000	-
Departamento 202	200,000	53,381
Departamento 205	33,175	-
Departamento 103	10,000	-
Departamento 304	55,040	-
Departamento 201	52,000	-
Departamento 402	<u>168,000</u>	-
Total	<u>1,314,828</u>	163,381

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 10 – Provisiones Corrientes

El resumen de provisiones corrientes se compone de:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Décimo tercero	-	146
Décimo cuarto	-	453
Vacaciones	<u> </u>	<u>147</u>
Total	<u> </u>	<u>746</u>

Nota 11 – Impuestos

11.1 Pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de pasivos por impuestos se compone de:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones IVA por pagar	2,621	3,185
Retenciones en la fuente - renta por Pagar	<u>2,412</u>	<u>2,976</u>
Total	<u>5,033</u>	<u>6,161</u>

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias. La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuesto a la renta hasta el ejercicio 2012 aún no ha prescrito.

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía se encuentra en proceso de construcción de los proyectos "Tennis Village" y "Cumbaya Gardens" por tanto no ha generado una utilidad sujeta al pago de impuesto a la renta.

Nota 12 – Precios de Transferencia

De conformidad con las disposiciones legales vigentes, los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 3'000.000,00), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 15'000.000,00) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía no cumple con los requisitos establecidos por la Administración Tributaria, ni para la presentación del Informe Integral de Precios de Transferencia, y para la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

YEROVI GARCÉS CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 13 - Patrimonio

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital social de la Compañía es de US\$ 10,000 y está constituida por 10 mil participaciones de US\$ 1.00 cada una de valor nominal unitario.

Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Nota 14 - Transacciones con Partes Relacionadas

14.1 Transacciones Comerciales y de Capital

Durante el año, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales y de capital con partes relacionadas:

	<u>Cuentas por Pagar corrientes</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Préstamos recibidos de Socios	<u>3,082,200</u>	<u>2,852,200</u>
Total	<u>3,082,200</u>	<u>2,852,200</u>

14.2 Compensación del personal clave de la gerencia

La remuneración y/o compensación pagada al personal clave de gerencia que tiene la autoridad y responsabilidad de planificar, dirigir y controlar las actividades de la Compañía de manera directa o indirecta durante el año 2015 fue de US\$31,360 (US\$ 23,242 en el año 2014).

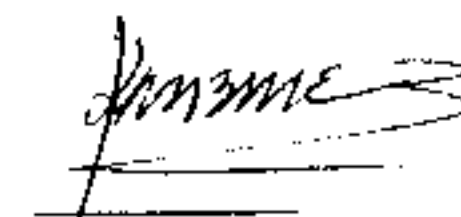
Nota 15 - Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Nota 16 - Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los Socios y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Administración, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.


Paul Yerovi
Gerente General


Katty Núñez B.
Contadora General