



**Consultores & Asociados S.A. B PConsul**

*Expertos en Auditoria Forense*

**INMOBILIARIA SHIVA  
CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.**

**INFORME DE AUDITORIA DE LOS  
ESTADOS FINANCIEROS**

**(AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015)**

---

Dirección: Lorenzo de Garaicoa # 813 y Víctor Manuel Rendón, primer piso alto, oficina 101 y 102

Teléfonos: (04) 2566577 – 2566361 Celular: 0985254117 - 0969788332

Web: [www.bypconsul.com.ec](http://www.bypconsul.com.ec) Email: [contacto@bypconsul.com.ec](mailto:contacto@bypconsul.com.ec)

Guayaquil - Ecuador



**INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES**  
**SHICONS S.A.**

**SECCIÓN I:**

**INFORME DE AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

- ❖ Informe de los Auditores Independientes
- ❖ Estados de Situación Financiera
- ❖ Estados de Resultados Integrados
- ❖ Estados de Cambio de Patrimonio
- ❖ Estados de Flujos de Efectivos
- ❖ Notas de los Estados Financieros



**Consultores & Asociados S.A. B PConsul**

*Expertos en Auditoria Forense*

## **SECCIÓN I:**

### **INFORME DE AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

- ❖ Informe de los Auditores Independientes
- ❖ Estados de Situación Financiera
- ❖ Estados de Resultados Integrados
- ❖ Estados de Cambio de Patrimonio
- ❖ Estados de Flujos de Efectivos
- ❖ Notas de los Estados Financieros

---

Dirección: Lorenzo de Garaicoa # 813 y Víctor Manuel Rendón, primer piso alto, oficina 101 y 102

Teléfonos: (04) 2566577 – 2566361 Celular: 0985254117 - 0969788332

Web: [www.bypconsul.com.ec](http://www.bypconsul.com.ec) Email: [contacto@bypconsul.com.ec](mailto:contacto@bypconsul.com.ec)

Guayaquil - Ecuador



## INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionista de

INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.

### **DEFINICIONES:**

1. La Auditoría es una actividad profesional, que debe realizarse haciendo uso de profundos conocimientos académicos, y utilizando una serie de técnicas especializadas, que conduzcan a la prestación de un servicio con el más alto nivel de calidad y asumiendo la debida responsabilidad.
2. La Auditoría Contable consiste en las tareas rutinarias, gestiones o métodos necesarios para obtener material de evidencia respecto a los resultados de un balance o registro; La realización de dichas técnicas permiten cerciorarse de la autenticidad y correcta contabilización de las operaciones y del correcto cumplimiento de las normas y procedimientos las cuales se aplicaran según la pertinencia del caso hasta lograr la convicción del auditor respecto de un determinado hecho o circunstancia que se examina.

### **INDAGACION:**

Hemos examinado los balances generales individuales y consolidados de la compañía INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A. al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y los estados individuales y consolidados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo, que les son relativos, por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos, con base en nuestras auditorías.

Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes y de que están preparados de acuerdo con las Normas de Información Financiera Ecuatoriana. La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros de la compañía INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A., asimismo, incluye la evaluación de las normas de información financiera utilizadas, de las estimaciones significativas efectuadas por la Administración de la compañía INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A. y de la presentación de los estados



financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

### **RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR:**

1. Nuestro Auditor ha aplicado el concepto general de Auditoría Aceptada, se puede decir que la auditoría Externa es el examen crítico, sistemático y detallado de un sistema de información de una unidad económica, realizado por un Contador Público sin vínculos laborales con la misma, utilizando técnicas determinadas y con el objeto de emitir una opinión independiente sobre la forma como opera el sistema, el control interno del mismo y formular sugerencias para su mejoramiento. El dictamen u opinión independiente tiene trascendencia a los terceros, pues da plena validez a la información generada por el sistema ya que se produce bajo la figura de la Fe Pública, que obliga a los mismos a tener plena credibilidad en la información examinada.
2. El resultado de nuestra auditoría examina y evalúa cualquiera de los sistemas de información de una organización y emite una opinión independiente sobre los mismos; La Auditoría Externa o Independiente tiene por objeto averiguar la razonabilidad, integridad y autenticidad de los estados, expedientes y documentos y toda aquella información producida por los sistemas de la organización.
3. Una Auditoría Externa se lleva a cabo cuando se tiene la intención de publicar el producto del sistema de información examinado con el fin de acompañar al mismo una opinión independiente que le dé autenticidad y permita a los usuarios de dicha información tomar decisiones confiando en las declaraciones del Auditor.
4. Una auditoría debe hacerla una persona o firma independiente de capacidad profesional reconocidas. Esta persona o firma debe ser capaz de ofrecer una opinión imparcial y profesionalmente experta a cerca de los resultados de auditoría, basándose en el hecho de que su opinión ha de acompañar el informe presentado al término del examen y concediendo que pueda expresarse una opinión basada en la veracidad de los documentos y de los estados financieros y en que no se imponga restricciones al auditor en su trabajo de investigación.
5. Bajo cualquier circunstancia, un Contador profesional acertado se distingue por una combinación de un conocimiento completo de los principios y procedimientos contables, juicio certero, estudios profesionales adecuados y una receptividad mental imparcial y razonable.



**OPINION DEL AUDITOR:**

Una vez hechos los procesos necesarios, debemos de expresar un dictamen sobre los Estados Financieros de la compañía INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A. al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, reflejan lógicamente la situación patrimonial y financiera del ente auditado, en conformidad con los principios y normas de contabilidad generalmente aceptadas en Ecuador.

CONSULTORES & ASOCIADOS S.A. B&PCONSUL  
SC- RNAE - 999

Marzo 24 del 2017  
Guayaquil- Ecuador



# Consultores & Asociados S.A. B PConsul

*Expertos en Auditoria Forense*

INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.

## BALANCE GENERAL

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2016 Y 2015

(Expresado en Dólares Norteamericanos)

### ACTIVOS

ACTIVOS CIRCULANTES:	NOTAS	2016	2015
Efectivos y Equivalentes de Efectivos	(A)	4,548.24	254,675.31
Cuentas por Cobrar	(B)	9,240.00	150,000.00
Impuestos Fiscales	(C)	515.97	0.00
<b>Total de Activos Circulantes</b>		<b>14,304.21</b>	<b>404,675.31</b>
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	(D)	<b>2,992,963.04</b>	<b>647,300.00</b>
<b>ACTIVOS DIFERIDOS</b>		<b>240.00</b>	<b>19,200.37</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>3,007,507.25</b>	<b>1,071,175.68</b>

### PASIVOS

PASIVOS CIRCULANTES:			
Cuentas por Pagar	(E)	2,719.48	0.00
Impuestos por Pagar	(F)	51.37	0.00
<b>Total de Pasivos Circulantes</b>		<b>2,770.85</b>	<b>0.00</b>
<b>PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	(G)		
Cuentas por Pagar Locales		946,549.60	175.68
Cuentas por Pagar Relacionadas		1,852,200.00	1,070,200.00
Cuentas por Pagar Accionistas		205,053.39	0.00
<b>Total de Pasivos Largo Plazo</b>		<b>3,003,802.99</b>	<b>1,070,375.68</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>3,006,573.84</b>	<b>1,070,375.68</b>

### PATRIMONIO

Capital suscrito	(H)	800.00	800.00
Ganancias del Periodo		133.41	0.00
		933.41	800.00

Nitesh Ludhani Gómez  
Gerente General

Norma Alicia Sánchez Yagual  
Contador Reg. Nac. # 013136

Dirección: Lorenzo de Garaicoa # 813 y Víctor Manuel Rendón, primer piso alto, oficina 101 y 102

Teléfonos: (04) 2566577 - 2566361 Celular: 0985254117 - 0969788332

Web: [www.bypconsul.com.ec](http://www.bypconsul.com.ec) Email: [contacto@bypconsul.com.ec](mailto:contacto@bypconsul.com.ec)

Guayaquil - Ecuador



# Consultores & Asociados S.A. B PConsul

*Expertos en Auditoria Forense*

INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.

ESTADO DE RESULTADO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2016 Y 2015

(Expresado en Dólares Norteamericanos)

## INGRESOS

INGRESOS OPERACIONALES	2016	2015
Ventas Netas	0.00	0.00
Otros ingresos	1,270.36	0.00
Total de Ingresos	1,270.36	0.00

## GASTOS

### ADMINISTRATIVOS Y OPERATIVOS

Impuestos y Contribuciones	878.36	0.00
Gastos Financieros	31.00	0.00
Gastos no Deducibles	48.74	0.00
Gastos Operativos	127.48	0.00
Total de Gastos	1,085.58	0.00

GANANCIAS BRUTA	184.78	0.00
PARTICIPACION DE LOS EMPLEADOS	0.00	0.00
GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	48.74	0.00
IMPUESTO A LA RENTA	(51.37)	0.00

GANANCIA DEL EJERCICIO	182.15	0.00
------------------------	--------	------

Nitesh Ludhani Gómez  
Gerente General

Norma Alicia Sánchez Yagual  
Contador Reg. Nac. # 013136

Dirección: Lorenzo de Garaicoa # 813 y Víctor Manuel Rendón, primer piso alto, oficina 101 y 102

Teléfonos: (04) 2566577 – 2566361 Celular: 0985254117 - 0969788332

Web: [www.bypconsul.com.ec](http://www.bypconsul.com.ec) Email: [contacto@bypconsul.com.ec](mailto:contacto@bypconsul.com.ec)

Guayaquil - Ecuador



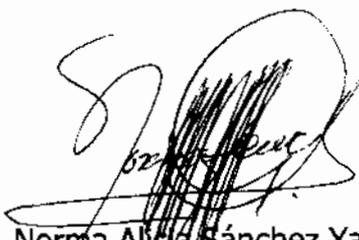
# Consultores & Asociados S.A. B PConsul

*Expertos en Auditoria Forense*

INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.  
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVOS  
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2016  
(Expresado en Dólares Norteamericanos)

<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN :</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Efectivo recibido de Clientes	1,270.36	0.00
Efectivo pagados a Proveedores y otros	(1,054.58)	0.00
Gastos Financieros	(31.00)	0.00
Efectivo Neto utilizado y proveniente de actividades Operación	184.78	0.00
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO :</b>		
Prestamos de Accionistas	2,057,253.39	0.00
Efectivo Neto utilizado y proveniente de actividades financiamiento	2,057,253.39	0.00
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Aumento de Activos Fijos	(2,345,663.04)	0.00
Efectivo Neto utilizado y proveniente de actividades de Inversión	(2,345,663.04)	0.00
<b>EFFECTIVO DISPONIBLE:</b>		
Saldo de efectivo al inicio del año	0.00	0.00
Saldo de efectivo al final del año	4,548.24	0.00
<b>CONCILIACION / GANANCIA DEL EJERCICIO:</b>		
Ganancias del Ejercicio	184.78	0.00
	184.78	0.00
<b>CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
Cuentas por Cobrar	9,240.00	0.00
Cuentas por Pagar	(9,214.04)	0.00
Impuestos por Pagar	(25.96)	0.00
	0.00	0.00
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>184.78</b>	<b>0.00</b>

  
Nitesh Ludhani Gómez  
Gerente General

  
Norma Alicia Sánchez Yagual  
Contador Reg. Nac. # 013136



# Consultores & Asociados S.A. B PConsul

*Expertos en Auditoria Forense*

INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.  
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresado en Dólares Norteamericanos)

	CAPITAL PAGADO	RESERVA LEGAL	GANANCIA RETENIDA	TOTAL
<b>Saldo a Diciembre 31 del 2014</b>	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultados Acumulados	0.00	0.00	0.00	0.00
Ganancias del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Saldo a Diciembre 31 del 2015</b>	800.00	0.00	0.00	0.00
Aplicación Normas NIIF	0.00	0.00	0.00	0.00
Ganancias del Ejercicio	0.00	0.00	133.41	133.41
<b>Saldo a Diciembre 31 del 2016</b>	800.00	0.00	133.41	133.41

Nitesh Ludhani Gómez  
Gerente General

Norma Alicia Sánchez Yagual  
Contador Reg. Nac. # 013136



# **Consultores & Asociados S.A. B PConsul**

*Expertos en Auditoría Forense*

**INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.  
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresado en Dólares Norteamericanos)**

## **1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES**

- 1.1. BASE LEGAL DE LA COMPAÑÍA.-** INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A., es una compañía que fue constituida jurídicamente mediante escritura pública **Nº 2015-09-01-041-P01997** celebrada el 31 de Marzo del 2015 en la Notaría Cuadragésima Primera del cantón Guayaquil y aprobada el 2 de Abril del 2015, inscrita en el Registro Mercantil Nº 6183, con un Capital Social suscrito y pagado de \$ 800,00 OCHOCIENTOS DOLARES NORTEAMERICANOS, representado en un diez mil Acciones del valor de \$ 1,00 cada una.
- 1.2. OBJETO DE LA COMPAÑÍA.-** De conformidad con el Artículo Tercero de su Estatuto Social, la Compañía tiene como objeto social, realizar las siguientes actividades principales: Compra - Venta, Alquiler y explotación de bienes inmuebles, propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residentes, incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos, incluye el alquiler de casa y apartamentos amueblados.
- 1.3. AJUSTES A PRINCIPIO DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADAS.-** La Compañía INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A. lleva su contabilidad de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y sus reglamento, y son preparados de acuerdo con los principios de Contabilidad Generalmente Aceptadas, promulgados por la Superintendencia de Compañías en el Ecuador, en el presente año no han sido necesarios de memorándum para ajustar los Estados Financieros adjuntos, los mismos están presentados de conformidad con los principios de Contabilidad Generalmente Aceptadas.

## **2. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

### **2.1. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.-**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para las PYMES) sin ninguna restricción.

Dirección: Lorenzo de Garaicoa # 813 y Víctor Manuel Rendón, primer piso alto, oficina 101 y 102

Teléfonos: (04) 2566577 – 2566361 Celular: 0985254117 - 0969788332

Web: [www.bypconsul.com.ec](http://www.bypconsul.com.ec) Email: [contacto@bypconsul.com.ec](mailto:contacto@bypconsul.com.ec)

Guayaquil - Ecuador



# **Consultores & Asociados S.A. B PConsul**

## *Expertos en Auditoría Forense*

A continuación se resumen las políticas contables significativas adoptadas por la Compañía para la preparación y presentación de sus estados financieros, estos están de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB y adoptados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF (traducidas al español) vigentes al 31 de diciembre del 2016 y 2015, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

Cualquier información adicional requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera y Superintendencia de Compañías que contenga comentarios de la Gerencia de carácter general serán expuestos en el Informe a la Gerencia, por lo tanto, la lectura de los estados financieros adjuntos debe ser realizado en conjunto con el Informe de la Gerencia.

### **2.2. BASE DE PRESENTACION.-**

Los Estados Financieros adjuntos han sido preparados aplicando los procedimientos y las Políticas Contables establecidas por la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador con base en las Normas de Contabilidad (NEC) y autorizada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y son similares a sus correspondientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) las mismas que incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las cuales derivan las (NEC).

### **2.3. MONEDA DE PRESENTACIÓN.-**

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

### **2.4. ESTIMACIONES EFECTUADAS POR LA GERENCIA.-**

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Gerencia realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados, así como las revelaciones que se presentan en este informe fueron los



# **Consultores & Asociados S.A. B PConsul**

## *Expertos en Auditoria Forense*

adecuados en las circunstancias y que cumplen con los requerimientos de las NIIF.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre el monto reconocido en los estados financieros se resume en las notas siguientes.

### **2.5. INVERSIÓN EN ACCIONES.-**

Los estados financieros que se adjuntan corresponden a estados financieros separados, (no consolidados). La Gerencia ha decidido y registrar las inversiones en acciones mediante el método de participación, según este método una inversión en patrimonio se reconoce inicialmente el precio de la transacción, incluyendo los costos de transacción, se ajusta posteriormente para reflejar la participación del inversor tanto el resultado como en otro resultado integral de la participada.

### **2.6. INVERSIONES EN ACCIONES.-**

Se consideran entidades asociadas en aquellas en las cuales INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A. ejerce una influencia significativa, la cual no constituye una subsidiaria ni participación en un negocio conjunto. Influencia significativa representa el poder para participar en decisiones relacionadas con la política financiera y operativa de la compañía en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre dicha entidad.

### **2.7. COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS, PASIVO.-**

Las cuentas por pagar compañías y partes relacionadas son pasivos financieros de corto plazo con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.

La Compañía reconoce el pasivo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos pasivos financieros se originan principalmente de operaciones de actividades ordinarias, adicionalmente se reconocen pasivos financieros con sus compañías y partes relacionadas al momento del otorgamiento del crédito, según las condiciones acordadas.



# **Consultores & Asociados S.A. B PConsul**

## *Expertos en Auditoria Forense*

Los pasivos financieros derivados de préstamos de compañías y partes relacionadas se valorizan al valor del préstamo recibido al reconocimiento inicial. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado.

### **A) EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVOS.-**

Para propósitos del Estado de Flujo de Caja, INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A., incluyo en esta cuenta los saldos de caja y bancos liquidables y convertibles en efectivo, dejando como resultado de fin de año el valor de \$ 4.548,24

### **B) CUENTAS POR COBRAR.-**

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valoran al costo amortizado usando el método de interés efectivo, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultara inmaterial, menos las pérdidas por deterioro.

INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A. reconoce el activo financiero cuando se ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo derivados de la propiedad del inventario, generando el derecho a recibir efectivo u otro activo financiero por parte del beneficiario del mencionado bien con base a la antigüedad y análisis individual de su recuperación.

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, el importe de estas se reducen mediante una provisión por la diferencia entre su valor en libros menos el importe recuperable de las mismas, con base a la antigüedad y análisis individual de su recuperación.

Por lo antes expuesto INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A. anualmente realiza una provisión para cubrir el riesgo de incobrabilidad a los que están sujetas las ventas a crédito, considerando el 1% anual del total de las ventas realizadas en el año y pendientes al finalizar el ejercicio económico, valor al termino del ejercicio \$ 9.240,00

### **C) IMPUESTOS FISCALES.-**

Dirección: Lorenzo de Garaicoa # 813 y Víctor Manuel Rendón, primer piso alto, oficina 101 y 102

Teléfonos: (04) 2566577 – 2566361 Celular: 0985254117 - 0969788332

Web: [www.bypconsul.com.ec](http://www.bypconsul.com.ec) Email: [contacto@bypconsul.com.ec](mailto:contacto@bypconsul.com.ec)

Guayaquil - Ecuador



# **Consultores & Asociados S.A. B PConsul**

## *Expertos en Auditoria Forense*

Los impuestos fiscales son el resultado o corresponden a las imposiciones que afectan a todas las personas naturales y sociedades residentes o extranjeras que realicen cualquier clase de actividad económica dentro del país, cuyo sujeto activo sea el Estado, representado por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

Cabe indicar que estos impuestos son los anticipos de Impuestos a la Renta cuyo valor es \$ 515,97

### **D) ACTIVOS FIJOS.-**

Se encuentran registrado dentro de la contabilidad al costo adquirido, la depreciación de los activos fijos se cargan al resultado a partir del siguiente mes adquirido. Los valores incurrido en mantenimientos y reparaciones se registran como gastos del periodo, mientras que las mejoras que alargan la vida útil del bien (Ajuste de activos fijos); Aplicando las Norma NIFF, los activos fijos se los considerara el costo histórico, el valor razonable y el ajuste extracontable se obtendrá el saldo extracontable NIIF para PYMES, el valor global de los Activos Fijos es de \$ 2.992.963,04

#### **1. MAQUINARIA, MOBILIARIO Y EQUIPO.-**

Las partidas de maquinaria, mobiliario y equipo son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

El costo de maquinaria, mobiliario 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 cuando aplique la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

#### **2. MEDICIÓN POSTERIOR AL RECONOCIMIENTO.-**

Después del reconocimiento inicial, la maquinaria, mobiliario y equipo es registrado al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los costos de mantenimiento de mobiliario y equipo son reconocidos en resultados cuando se incurren.

#### **3. MÉTODOS DE DEPRECIACIÓN Y VIDAS ÚTILES.-**

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de maquinaria, mobiliario y equipo, puesto

Dirección: Lorenzo de Garaicoa # 813 y Víctor Manuel Rendón, primer piso alto, oficina 101 y 102

Teléfonos: (04) 2566577 – 2566361 Celular: 0985254117 - 0969788332

Web: [www.bypconsul.com.ec](http://www.bypconsul.com.ec) Email: [contacto@bypconsul.com.ec](mailto:contacto@bypconsul.com.ec)

Guayaquil - Ecuador



# Consultores & Asociados S.A. B PConsul

## *Expertos en Auditoría Forense*

que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

Activo	Vida útil
Maquinaria y equipo	15 - 20 años
Vehículos	10 años
Muebles y equipos de oficina	10 años
Equipos de computación	3 años

El método de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

#### **4. RETIRO O VENTA DE MAQUINARIA, MOBILIARIO Y EQUIPO.-**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de maquinaria, mobiliario y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocido en resultados.

En caso de venta o retiro posterior de maquinaria, mobiliario y equipo revaluados incluido como costo atribuido, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

#### **5. COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS, ACTIVO.-**

Las cuentas por cobrar compañías y partes relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el activo inicialmente el valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos activos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias, las cuales para el reconocimiento inicial se cuantifican el valor razonable del monto recibido o por recibir por la venta determinados de bienes o prestación de servicios o préstamos otorgados según las condiciones acordadas. Posterior al reconocimiento inicial, los activos financieros se valoran al costo amortizado.

#### **6. DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS TANGIBLES.-**

Al final de cada período, la Compañía evalúa el valor en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Dirección: Lorenzo de Garaicoa # 813 y Víctor Manuel Rendón, primer piso alto, oficina 101 y 102

Teléfonos: (04) 2566577 – 2566361 Celular: 0985254117 - 0969788332

Web: [www.bypconsul.com.ec](http://www.bypconsul.com.ec) Email: [contacto@bypconsul.com.ec](mailto:contacto@bypconsul.com.ec)

Guayaquil - Ecuador



Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el coste de la venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

### **7. DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS TANGIBLES.-**

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores.

El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

### **8. CLASIFICACIÓN DE SALDOS EN CORRIENTE Y NO CORRIENTE**

En el estado de situación financiera, el activo es clasificado como corriente cuando:

- Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- Mantiene el activo principalmente confines de negociación;



# Consultores & Asociados S.A. B PConsul

## *Expertos en Auditoría Forense*

- Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa;
- El activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:

- Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar;
- El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa,
- La Compañía no tiene derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguiente a la fecha del período sobre el que se informa.

### 9. 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.

### 10. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES.-

Las siguientes normas han sido adoptadas en estos estados financieros:

La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades PYMES 2009 es el primer conjunto de requerimientos contables desarrollando específicamente para las PYMES.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) se ha basado en las NIIF para su elaboración pero es un producto independiente y separado de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF completas.

La NIIF para las PYMES incluye simplificaciones que reflejan las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES y consideraciones sobre costos y beneficios. En comparación con las NIIF completas es menos compleja en varios aspectos:

- Se han omitido los temas que no afectan a las PYMES.
- Mientras que las NIIF completas permiten la elección de políticas contables, la NIIF para PYMES sólo permite la opción más sencilla.

Dirección: Lorenzo de Garaicoa # 813 y Víctor Manuel Rendón, primer piso alto, oficina 101 y 102

Teléfonos: (04) 2566577 – 2566361 Celular: 0985254117 - 0969788332

Web: [www.bypconsul.com.ec](http://www.bypconsul.com.ec) Email: [contacto@bypconsul.com.ec](mailto:contacto@bypconsul.com.ec)

Guayaquil - Ecuador



# Consultores & Asociados S.A. B PConsul

## *Expertos en Auditoria Forense*

- Se han simplificado la mayoría de los principios para el reconocimiento y medición de los activos, pasivos, ingresos, y gastos de las NIIF completas.
- Se requiere un número significativo inferior de información a revelar.
- Y la norma se ha redactado en un lenguaje claro y de fácil traducción.

Es apta para todas las entidades excepto aquellas cuyos títulos cotizan en bolsa e instituciones financieras como bancos y compañías de seguros.

### **E) CUENTAS POR PAGAR.-**

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

Estos pasivos inicialmente se reconocen al valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valoriza al costo amortizado utilizando el método de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costo financiero y se calcula utilizando el método de interés efectivo, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

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

Aplicando la NIIF para PYMES sección 11 del párrafo del 15 al 20, se realizó la provisión de las cuentas por pagar, el resultado es de \$ 2.719,48

#### **1. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.-**

Los recursos ajenos se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos de la transacción incurridos. Posteriormente, los recursos ajenos se valorizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante el período de la deuda usando el método de interés efectivo.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la



# **Consultores & Asociados S.A. B PConsul**

## *Expertos en Auditoría Forense*

obligación al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Estas obligaciones se clasifican en el pasivo corriente y pasivo no corriente sobre la base del vencimiento contractual del capital nominal.

### **2. PROVISIONES.-**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

### **F) IMPUESTOS POR PAGAR.-**

Tras el reconocimiento, por parte de la entidad, de cualquier activo o pasivo, está inherente la expectativa de que recuperará el primero o liquidará el segundo, por los importes en libros que figuran en las correspondientes rúbricas. Cuando sea probable que la recuperación o liquidación de los valores contabilizados vaya a dar lugar a pagos fiscales futuros mayores (o menores) de los que se tendrían si tal recuperación o liquidación no tuviera consecuencias fiscales, la presente Norma exige que la entidad reconozca un pasivo (o activo) por el impuesto diferido, con algunas excepciones muy limitadas.

Siendo este el resultado de cualquier clase de actividad económica realizada dentro del país por personas naturales y sociedades residentes o extranjeras, representado por el Servicio de Rentas Internas (SRI) dejando como resultado el valor de \$ 51,37

### **1. IMPUESTO A LA RENTA.-**

Dirección: Lorenzo de Garaicoa # 813 y Víctor Manuel Rendón, primer piso alto, oficina 101 y 102

Teléfonos: (04) 2566577 – 2566361 Celular: 0985254117 - 0969788332

Web: [www.bypconsul.com.ec](http://www.bypconsul.com.ec) Email: [contacto@bypconsul.com.ec](mailto:contacto@bypconsul.com.ec)

Guayaquil - Ecuador



El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

De acuerdo a la Ley Orgánica de Régimen Interno, en su Art. 39.1., se considera el 22% (2016) para el cálculo del Impuesto a la Renta.

### **2. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE.-**

El impuesto a la renta 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 imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa fiscal vigente al final de cada período.

### **3. IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO.-**

El impuesto a la renta diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El activo y pasivo por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto a la renta diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar el activo por impuestos diferido con el pasivo por impuestos diferido sí, y sólo sí tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y el activo por impuestos diferidos y el pasivo por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar su activo y pasivo como netos.



# **Consultores & Asociados S.A. B PConsul**

## *Expertos en Auditoria Forense*

### **4. IMPUESTOS CORRIENTE Y DIFERIDO.-**

Los impuestos corriente y diferido, se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

### **5. PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES.-**

Basados en el Código de Trabajo en su Art. 97, el empleador o empresa reconocerá en beneficio de sus trabajadores el 15% de las utilidades líquidas, este porcentaje se distribuirá en el 10% a los trabajadores y el 5% restante será entregado directamente a los trabajadores de la empresa, en proporción a sus cargas.

### **6. OTRAS RESERVAS.-**

Las Normas NIIF 1, Adopción por primera vez de las NIIF, aplica a todas las compañías del tercer grupo, siendo INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A. afectadas este año, teniendo como impacto varias cuentas contables de orden, siendo la cuenta de adopción la cuenta contable de Otras Reservas.

### **G) PASIVOS A LARGO PLAZO.-**

Los pasivos a largo plazo está representado por los adeudos cuyo vencimiento sea posterior a un año, o al ciclo normal de las operaciones de éste es mayor. Se originan de la necesidad de financiamiento de la empresa ya sea, para la adquisición de activos fijos, cancelación de bonos, redención de acciones preferentes, etc. Los pasivos a largo plazo dentro de las empresas más comunes son: los Préstamos hipotecarios y los Bonos u Obligaciones por pagar.

Son todos aquellos adeudos que están representados por documentos, hipotecas, o títulos; y cuyo vencimiento en el largo plazo es mayor a un año para aquellas empresas que por sus características especiales así lo tengan, dejando como resultado \$ 3.003.802,99

### **H) CAPITAL SUSCRITO.-**

El capital suscrito son aquellas acciones adquiridas por los accionistas o el público en general, estén pagadas o no.

Dirección: Lorenzo de Garaicoa # 813 y Víctor Manuel Rendón, primer piso alto, oficina 101 y 102

Teléfonos: (04) 2566577 – 2566361 Celular: 0985254117 - 0969788332

Web: [www.bypconsul.com.ec](http://www.bypconsul.com.ec) Email: [contacto@bypconsul.com.ec](mailto:contacto@bypconsul.com.ec)

Guayaquil - Ecuador



# **Consultores & Asociados S.A. B PConsul**

## *Expertos en Auditoria Forense*

El capital suscrito está formado por las acciones adquiridas por los accionistas o el público en general, con independencia de que se haya desembolsado; Es muy común en procesos de creación de una sociedad o de aplicación de capital.

Bajo los estatutos reglamentarios de la compañía el capital aprobado y suscrito al 31 de Diciembre es de \$ 800,00

### **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA**

El IASB consigue sus objetivos fundamentalmente a través del desarrollo y publicación de las NIIF, así como promoviendo el uso de tales normas en los estados financieros con propósito de información general y en otra información financiera. Otra información financiera comprende la información, suministrada fuera de los estados financieros, que ayuda en la interpretación de un conjunto completo de estados financieros o mejora la capacidad de los usuarios para tomar decisiones económicas eficientes. El término "información financiera" abarca los estados financieros con propósito de información general y otra información financiera.

Las NIIF establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y otros sucesos y condiciones que son importantes en los estados financieros con propósito de información general. También pueden establecer estos requerimientos para transacciones, sucesos y condiciones que surgen principalmente en sectores industriales específicos. Las NIIF se basan en el Marco Conceptual, que se refiere a los conceptos subyacentes en la información presentada dentro de los estados financieros con propósito de información general. El objetivo del Marco Conceptual es facilitar la formulación uniforme y lógica de las NIIF. También suministra una base para el uso del juicio para resolver cuestiones contables.

### **APLICACIÓN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA – NIIF.-**

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, en su Resolución N° 08.G.DSC.010 del 31 de Diciembre del 2008 y publicado en el Registro Oficial N° 498, estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por parte de las compañías y entes sujetos de control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías; De acuerdo a este cronograma, aplicación de dichas normas regirá a determinadas compañías a partir del año 2010, 2011 y 2012, estableciendo como año de transición el año inmediato anterior según corresponda. Con esta resolución se deja sin efecto el artículo tercero de resolución N° 06.Q.ICI.004 del 21 de Agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial N° 348 el 4 de Septiembre del mismo año.

Dirección: Lorenzo de Garaicoa # 813 y Víctor Manuel Rendón, primer piso alto, oficina 101 y 102

Teléfonos: (04) 2566577 – 2566361 Celular: 0985254117 - 0969788332

Web: [www.bypconsul.com.ec](http://www.bypconsul.com.ec) Email: [contacto@bypconsul.com.ec](mailto:contacto@bypconsul.com.ec)

Guayaquil - Ecuador



# **Consultores & Asociados S.A. B PConsul**

## *Expertos en Auditoria Forense*

De acuerdo a esta nueva disposición, INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A. realizo la transición en el año 2011. Teniendo como resultado los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de Diciembre del 2011 fueron contabilizados el 1 de Enero del 2012.

### **1. ESTADOS FINANCIEROS CON PROPÓSITO DE INFORMACIÓN GENERAL.-**

Las NIIF están diseñadas para ser aplicadas en los estados financieros con propósito de información general, así como en otra información financiera, de todas las entidades con ánimo de lucro. Los estados financieros con propósito de información general se dirigen a la satisfacción de las necesidades comunes de información de un amplio espectro de usuarios, por ejemplo accionistas, acreedores, empleados y público en general. El objetivo de los estados financieros es suministrar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil para esos usuarios al tomar decisiones económicas.

Los estados financieros con propósito de información general son los que pretenden atender las necesidades generales de información financiera de un amplio espectro de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información. Los estados financieros con propósito de información general comprenden los que se presentan de forma separada o dentro de otro documento de carácter público, como un informe anual o un prospecto de información bursátil.

### **2. LA NIIF PARA LAS PYMES.-**

El IASB también desarrolla y publica una norma separada que pretende que se aplique a los estados financieros con propósito de información general y otro tipo de información financiera de entidades que en muchos países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas entidades (PYMES), entidades privadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas. Esa norma es la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

El término pequeñas y medianas entidades, tal y como lo usa el IASB, se define y explica en la Sección 1 Pequeñas y Medianas Entidades. Muchas jurisdicciones en todas partes del mundo han desarrollado sus propias definiciones de PYMES para un amplio rango de propósitos, incluyendo el establecimiento de obligaciones de información financiera.

A menudo esas definiciones nacionales o regionales incluyen criterios cuantificados basados en los ingresos de actividades ordinarias, los activos, los empleados u otros factores. Frecuentemente, el término PYMES se usa para



indicar o incluir entidades muy pequeñas sin considerar si publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos.

Las leyes fiscales son específicas de cada jurisdicción, y los objetivos de la información financiera con propósito de información general difieren de los objetivos de información sobre ganancias fiscales. Así, es improbable que los estados financieros preparados en conformidad con la NIIF para las PYMES cumplan completamente con todas las mediciones requeridas por las leyes fiscales y regulaciones de una jurisdicción. Una jurisdicción puede ser capaz de reducir la "doble carga de información" para las PYMES mediante la estructuración de los informes fiscales como conciliaciones con los resultados determinados según la NIIF para las PYMES y por otros medios.

### **3. AUTORIDAD DE LA NIIF PARA LAS PYMES.-**

Las decisiones sobre a qué entidades se les requiere o permite utilizar las Normas del IASB recaen en las autoridades legislativas y reguladoras y en los emisores de normas en cada jurisdicción, en el caso del Ecuador en la Superintendencia de Compañías. Esto se cumple para las NIIF completas y para la NIIF para las PYMES.

Sin embargo, es esencial una clara definición de la clase de entidades a las que se dirige la NIIF para las PYMES, —tal como se establece en la sección 1 de la NIIF Para el caso de Ecuador Ver Nota 3 siguiente), de forma que: (a) el IASB pueda decidir sobre los requerimientos contables y de información a revelar que son apropiados para esa clase de entidades y (b) las autoridades legislativas y reguladoras, los emisores de normas, así como las entidades que informan y sus auditores estén informados del alcance pretendido de aplicabilidad de la NIIF para las PYMES. Una definición clara es también esencial para que las entidades que no son pequeñas y medianas entidades, y, por tanto, no cumplen los requisitos para utilizar la NIIF para las PYMES, no afirmen que están cumpliendo con ella.

### **4. ORGANIZACIÓN DE LA NIIF PARA LAS PYMES.-**

La NIIF para las PYMES se organiza por temas, presentándose cada tema en una Sección numerada por separado, está contenida en las secciones 1 a la 35 y en el Glosario.

Todos los párrafos de la NIIF tienen la misma autoridad. Algunas secciones incluyen apéndices de guía de implementación que no forman parte de la Norma y son, más bien, guías para su aplicación.

### **5. MANTENIMIENTO DE LA NIIF PARA LAS PYMES.-**



# Consultores & Asociados S.A. B PConsul

## *Expertos en Auditoría Forense*

El IASB tiene previsto realizar una revisión exhaustiva de la experiencia de las PYMES al aplicar la NIIF para las PYMES cuando un espectro amplio de entidades haya publicado estados financieros que cumplan con la Norma durante dos años. El IASB espera proponer modificaciones a fin de abordar los problemas de implementación que se hayan identificado en dicha revisión. También considerará las nuevas NIIF y modificaciones que hayan sido adoptadas desde que se emitió la NIIF.

### 6. DETALLE DE LA NORMA VIGENTE NIIF PARA LAS PYMES.-

#### a) GLOSARIO DE TÉRMINOS

Aprobación de la NIIF para las PYMES por parte del consejo  
Fundamentos de las conclusiones (información por separado)  
Estados Financieros ilustrativos y lista de comprobación de información a revelar y presentar (información por separado).

1. Pequeñas y medianas entidades
2. Conceptos y principios generales
3. Presentación de estados financieros
4. Estado de situación financiera
5. Estado del resultado integral y estado de resultados
6. Estado de cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas
7. Estado de flujos de efectivo
8. Notas a los estados financieros
9. Estados financieros consolidados y separados
10. Políticas contables, estimaciones y errores
11. Instrumentos financieros básicos
12. Otros temas relacionados con los instrumentos financieros
13. Inventarios
14. Inversiones en asociadas
15. Inversiones en negocios conjuntos
16. Propiedades de inversión
17. Propiedades, planta y equipo
18. Activos intangibles distintos de la plusvalía
19. Combinaciones de negocio y plusvalía
20. Arrendamientos
21. Provisiones y contingencias
22. Pasivos y patrimonio
23. Ingresos de actividades ordinarias
24. Subvenciones del gobierno
25. Costos por préstamos
26. Pagos basados en acciones
27. Deterioro del valor de los activos

Dirección: Lorenzo de Garaicoa # 813 y Víctor Manuel Rendón, primer piso alto, oficina 101 y 102

Teléfonos: (04) 2566577 – 2566361 Celular: 0985254117 - 0969788332

Web: [www.bypconsul.com.ec](http://www.bypconsul.com.ec) Email: [contacto@bypconsul.com.ec](mailto:contacto@bypconsul.com.ec)

Guayaquil - Ecuador



# Consultores & Asociados S.A. B PConsul

*Expertos en Auditoría Forense*

28. Beneficios a los empleados
29. Impuesto a las ganancias
30. Conversión de la moneda extranjera
31. Hiperinflación
32. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa
33. Informaciones a revelar sobre partes relacionadas
34. Actividades especiales
35. Transición a la NIIF para las PYMES

Dirección: Lorenzo de Garaicoa # 813 y Víctor Manuel Rendón, primer piso alto, oficina 101 y 102

Teléfonos: (04) 2566577 – 2566361 Celular: 0985254117 - 0969788332

Web: [www.bypconsul.com.ec](http://www.bypconsul.com.ec) Email: [contacto@bypconsul.com.ec](mailto:contacto@bypconsul.com.ec)

Guayaquil - Ecuador



# Consultores & Asociados S.A. B PConsul

*Expertos en Auditoría Forense*

INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A.  
NOTAS DE ESTADOS FINANCIEROS  
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresado en Dólares Norteamericanos)

	2016	2015
<b>A. EFECTIVOS Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO</b>		
Banco Bolivariano	4,548.24	0.00
	<u>4,548.24</u>	<u>0.00</u>
<b>B. CUENTAS POR COBRAR</b>		
<b>ANTICIPO CLIENTES</b>		
Arq. Rodolfo Moreira	6,500.00	0.00
Johnny Echeverría	2,740.00	0.00
	<u>6,500.00</u>	<u>0.00</u>
<b>C. IMPUESTOS FISCALES</b>		
Retenciones Rendimiento Financiero	(1) 25.41	0.00
Crédito Tributario – IVA	490.56	0.00
	<u>515.97</u>	<u>0.00</u>
<b>(1) El movimiento de este rubro es el siguiente:</b>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Saldo Inicial	0.00	0.00
Retenciones del año	25.41	0.00
Valor Utilizado en Pago de Anticipo a la Renta	<u>(25.41)</u>	<u>0.00</u>
	0.00	0.00



# Consultores & Asociados S.A. B PConsul

*Expertos en Auditoría Forense*

INMOBILIARIA SHIVA COSNTRUCCIONES SHICONS S.A.  
NOTAS DE ESTADOS FINANCIEROS  
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresado en Dólares Norteamericanos)

D. ACTIVOS FIJOS	SALDO AL 01/01/2016	ADICIONES	VENTAS Y/O RETIROS	SALDO AL 31/12/2016
Terreno	647,300.00	2,200,000.00	0.00	2,847,300.00
Construcciones en Proceso	0.00	145,663.04	0.00	145,663.04
	647,300.00	2,345,663.04	0.00	2,992,963.04
Depreciación Acumulada	0.00	0.00	0.00	0.00
	647,300.00	2,345,663.04	0.00	2,992,963.04

	SALDO AL 01/01/2015	ADICIONES	VENTAS Y/O RETIROS	SALDO AL 31/12/2015
Terreno	647,300.00	0.00	0.00	647,300.00
	647,300.00	0.00	0.00	647,300.00
Depreciación Acumulada	0.00	0.00	0.00	0.00
	647,300.00	0.00	0.00	647,300.00

E. CUENTAS POR PAGAR		2016	2015
Proveedores Locales	(5)	2,719.48	0.00
		2,719.48	0.00

(5) Este rubro en casilla al Sr Jorge Ramos



# Consultores & Asociados S.A. B PConsul

*Expertos en Auditoria Forense*

## INMOBILIARIA SHIVA COSNTRUCCIONES SHICONS S.A. NOTAS DE ESTADOS FINANCIEROS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresado en Dólares Nortamericanos)

<b>F. IMPUESTOS POR PAGAR</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>
Impuesto a la Renta Compañías	(7)	51.37	0.00
Retenciones en la Fuente de renta e I.V.A.		(25.41)	0.00
		<u>25.96</u>	<u>0.00</u>

(7) Conciliación Tributaria del Impuesto a la Renta 2014 detallado a continuación teniendo en consideración Tributario Interno la deducción por ley según el artículo 37 de la Ley de Régimen

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ganancia antes de la Participación y del impuesto	184.78	0.00
Participación Trabajadores 15%	0.00	0.00
	<u>184.78</u>	<u>0.00</u>
<b>MENOS:</b> Deducciones por rentas exentas	0.00	0.00
<b>MAS:</b> Gastos no deducibles	48.74	0.00
	<u>233.52</u>	<u>0.00</u>

**IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO** 51.37 0.00

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Saldo por pagar al inicio del año	0.00	0.00
Anticipo pendientes de Pago	0.00	0.00
Retenciones de Impuesto a la Renta en la Fuente	25.41	0.00
Crédito Años Anteriores	0.00	0.00
Impuesto a la Renta Causado	(51.37)	0.00
Valor a Pagar	<u>(25.96)</u>	<u>0.00</u>
Impuestos en Relación de Dependencia	0.00	0.00
Impuestos por Pagar	0.00	0.00
<b>TOTAL IMPUESTOS POR PAGAR</b>	<b>(25.96)</b>	<b>0.00</b>

**G. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO** 2016 2015  
**CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES**

Tubo Bienes	946,549.60	0.00
	<u>946,549.60</u>	<u>0.00</u>

**COMPAÑIAS RELACIONADAS**

LAI LUDHANI	1,852,200.00	50,095.00
	<u>1,852,200.00</u>	<u>50,095.00</u>

**PRESTAMO A ACCIONISTAS**

LUDHANI GOMEZ NITESH	130,115.85	361,879.00
LUDHANI GOMEZ MANOJ	74,937.54	257,865.00
	<u>205,053.39</u>	<u>619,744.00</u>

**H. CAPITAL PAGADO**

	<b>Porcentaje</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
LUDHANI GOMEZ NITESH	25%	200.00	200.00
LUDHANI GOMEZ MANOJ	25%	200.00	200.00
ANA GOMEZ ORTIZ	50%	400.00	400.00
	100%	<u>800.00</u>	<u>800.00</u>

Dirección: Lorenzo de Garaicoa # 813 y Víctor Manuel Rendón, primer piso alto, oficina 101 y 102

Teléfonos: (04) 2566577 – 2566361 Celular: 0985254117 - 0969788332

Web: [www.bypconsul.com.ec](http://www.bypconsul.com.ec) Email: [contacto@bypconsul.com.ec](mailto:contacto@bypconsul.com.ec)

Guayaquil - Ecuador



### **TASA DE IMPUESTO A LA RENTA.-**

Al 31 de diciembre del 2016, la tasa de impuesto a la renta utilizada según la normativa tributaria vigente fue del 22%; para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía también utilizó una tasa de impuesto a la renta del 22%.

#### **1. CONTINGENCIAS.-**

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2011 al 2016, aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias

#### **2. DIVIDENDOS.-**

A partir del año 2010, los dividendos que se distribuyan a personas naturales residentes en el país y sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o de menor imposición sobre las utilidades distribuidas causan impuestos adicionales, de acuerdo con una tabla que va de 1% al 10% adicional.

#### **3. DETERMINACIÓN DEL ANTICIPO DEL IMPUESTO A LA RENTA.-**

Las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, las sociedades, y las empresas públicas sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico corriente, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal siguiente, equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de la aplicación de la siguiente fórmula:

- El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

### **IMPUESTOS.-**

El anticipo de impuesto a la renta, luego de restar las retenciones en la fuente del año corriente, se paga en dos cuotas, de acuerdo al noveno dígito del RUC según le corresponda, en julio y septiembre del siguiente año. El anticipo es crédito tributario cuando el impuesto causado es superior; caso contrario, cuando el impuesto causado sea menor al anticipo, éste último se establece como impuesto mínimo definitivo.



### **ASPECTOS TRIBUTARIOS DE LA LEY ORGÁNICA DE INCENTIVOS A LA PRODUCCIÓN Y PREVENCIÓN DEL FRAUDE FISCAL .-**

Con fecha 22 de diciembre de 2014, la Asamblea Nacional aprobó la "Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal". A continuación un resumen de las principales reformas:

#### **1. REFORMAS AL CÓDIGO TRIBUTARIO.-**

Incluye la figura del "Sustituto", el cual es responsable por el cumplimiento de las obligaciones tributarias en lugar del contribuyente, cuando así sea dispuesto por Ley.

#### **2. REFORMAS A LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO.-**

Se reforma la normativa respecto a la residencia fiscal de las personas naturales, incluyendo nuevas condiciones que harían que una persona natural sea residente para efectos tributarios en el Ecuador.

### **IMPUESTO A LA RENTA**

#### **1. INGRESOS GRAVADOS.-**

Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravada con el Impuesto a la Renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.

#### **2. EXENCIONES.-**

- Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable.
- Se elimina la exoneración para la ganancia ocasional proveniente de la enajenación de acciones o participaciones. Las sociedades deberán informar este tipo de transacciones a la Autoridad Fiscal, su incumplimiento será sancionado con una multa del 5% del valor real de la transacción.



# Consultores & Asociados S.A. B PConsul

## *Expertos en Auditoría Forense*

- Se elimina la exención de los intereses ganados por depósito a plazo fijo a las sociedades e instituciones del sistema financiero, así como a las inversiones en valores de renta fija para las sociedades.
- Se agrega una exoneración para las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como "industrias básicas", la exoneración será de 10 años contados a partir del primer año en que se generen ingresos atribuibles a dicha inversión. Si las inversión es se realizan en cantones fronterizos del país el plazo se amplía dos años más.

### **3. DEDUCIBILIDAD DE GASTOS.-**

- En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible.
- Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la baja de créditos incobrables y se establece que las mismas se determinarán vía reglamento.
- Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuado entre partes relacionadas.
- Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el Reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre las contables financieras.
- No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.
- No se permite la deducción por el deterioro de activos intangibles con vida útil indefinida.

### **UTILIDAD EN LA ENAJENACIÓN DE ACCIONES.-**

Se define el cálculo de la utilidad gravable en la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos de capital.

#### **1. TARIFA DE IMPUESTO A LA RENTA.-**

- Se introducen reformas a la tarifa del impuesto a la renta para sociedades, estableciendo como tarifa general del impuesto a la renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la

Dirección: Lorenzo de Garaicoa # 813 y Víctor Manuel Rendón, primer piso alto, oficina 101 y 102

Teléfonos: (04) 2566577 – 2566361 Celular: 0985254117 - 0969788332

Web: [www.bypconsul.com.ec](http://www.bypconsul.com.ec) Email: [contacto@bypconsul.com.ec](mailto:contacto@bypconsul.com.ec)

Guayaquil - Ecuador



# Consultores & Asociados S.A. B PConsul

## *Expertos en Auditoría Forense*

proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

### 2. ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA.-

- Para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor del revalúo de los activos por aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.
- Se excluirá del cálculo del anticipo de impuesto a la renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción.

### 3. SE INCLUYE IMPUESTOS DIFERIDOS.-

Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los siguientes casos y condiciones:

- Las pérdidas por deterioro parcial producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario, serán consideradas como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se produzca la venta o autoconsumo del inventario.
- La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el período en el que se registre contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que efectivamente se produzca el desmantelamiento y únicamente en los casos en que exista la obligación contractual para hacerlo
- El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente, será considerado como no deducible en el período en el que se registre contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto

Dirección: Lorenzo de Garaicoa # 813 y Víctor Manuel Rendón, primer piso alto, oficina 101 y 102

Teléfonos: (04) 2566577 – 2566361 Celular: 0985254117 - 0969788332

Web: [www.bypconsul.com.ec](http://www.bypconsul.com.ec) Email: [contacto@bypconsul.com.ec](mailto:contacto@bypconsul.com.ec)

Guayaquil - Ecuador



# Consultores & Asociados S.A. B PConsul

## *Expertos en Auditoría Forense*

diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se transfiera el activo o a la finalización de su vida útil.

- Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales, serán consideradas como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación por la cual se efectuó la provisión.
- Los valores por concepto de gastos estimados para la venta de activos no corriente mantenidos para la venta, serán considerados como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento de la venta, siempre y cuando la venta corresponda a un ingreso gravado con impuesto a la renta.
- Los ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos, medidos con cambios en resultados, durante su período de transformación biológica, deberán ser considerados en conciliación tributaria, como ingresos no sujetos de renta y costos atribuibles a ingresos no sujetos de renta; adicionalmente éstos conceptos no deberán ser incluidos en el cálculo de la participación a trabajadores, gastos atribuibles para generar ingresos exentos y cualquier otro límite establecido en la norma tributaria que incluya a estos elementos.
- Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores, en los términos y condiciones establecidos en la ley y en este Reglamento.
- Los créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores, en los términos y condiciones establecidos en la ley y este Reglamento.

### **RESERVA LEGAL.-**

Conforme al Art 297 de la Ley de Compañías que establece una apropiación de obligatoria de un valor no menor del 10% de la utilidad anual para su constitución, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de esta cuenta puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas. Además tenemos reflejado el valor de impacto por la aplicación por primera vez de las normas NIIF.

Dirección: Lorenzo de Garaicoa # 813 y Víctor Manuel Rendón, primer piso alto, oficina 101 y 102

Teléfonos: (04) 2566577 – 2566361 Celular: 0985254117 - 0969788332

Web: [www.bypconsul.com.ec](http://www.bypconsul.com.ec) Email: [contacto@bypconsul.com.ec](mailto:contacto@bypconsul.com.ec)

Guayaquil - Ecuador



### IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.-

Corresponde principalmente al 5% Impuesto a la salida de Divisas (ISD). De acuerdo a las últimas reformas tributarias emitidas por el Servicio de rentas Internas, a partir del 16 de Noviembre del 2011, el impuesto a la salida de divisas (ISD), se incrementa a 3% más siendo un total para este año del 5%.

### REVELACION DISPUESTA POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS.-

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.008 de abril 23 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

- **ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES:** AL 31 DE Diciembre del 2016 no existen activos ni pasivos contingentes.
- **EVENTOS SUBSECUENTES:** A la fecha de este informe (Marzo 24 del 2017), no existen eventos, que en opinión de la administración de la compañía afecten la presentación de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016.
- **CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS CORRECTIVAS AL CONTROL INTERNO:** Durante el periodo auditado, hemos dado cumplimiento a las recomendaciones efectuadas para superar las observaciones detectadas por Auditoria Externa e Interna. Las otras revelaciones dispuestas en la indicada Resolución, están reflejadas en las notas a los estados financieros, aquellas no mencionadas no aplican a la EMPRESA, por tal razón no son reveladas

CONSULTORES & ASOCIADOS S.A. B&PCONSUL  
SC- RNAE - 999

Marzo 24 del 2017  
Guayaquil - Ecuador