



**BAQUECONS S.A.**  
**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**



**BAQUECONS S.A.  
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
AL 31 DICIEMBRE DE 2017**

**INDICE**

**PARTE I: INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

1. Opinión de los Auditores Independientes
2. Estado de Situación Financiera
3. Estado de Resultados Integral
4. Estado de Cambios en el Patrimonio
5. Estado de Flujos de Efectivo
6. Notas a los Estados Financieros

**PARTE II: INFORME DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES LEGALES**

**Abreviaturas usadas:**

- USD \$ - Dólar estadounidense
- S.R.I. - Servicio de Rentas Internas
- I.V.A. - Impuesto al Valor Agregado
- R.U.C. - Registro Único de Contribuyentes
- NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
- IESS - Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
- NIC - Normas Internacionales de Contabilidad
- NIA - Normas Internacionales de Auditoría
- IASB - Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Siglas en inglés)



## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**A los Señores Socios de:  
BAQUECONS S.A.**

### ***Opinión***

He auditado los estados financieros de la Compañía **BAQUECONS S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2017, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **BAQUECONS S.A.** al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### ***Fundamentos de la Opinión***

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Soy independiente de **BAQUECONS S.A.** de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

### ***Párrafo de Énfasis***

**BAQUECONS S.A.** en el periodo 2016 no se encontraba obligada al dictamen de una auditoría externa para la Superintendencia de Compañías, ya que no llegó al monto mínimo requerido del total de activos. Los valores del periodo 2016 se reflejan únicamente para fines de comparación.

### ***Responsabilidades de la Administración y de la Junta de Accionistas de la Compañía en relación con los estados financieros.***

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.



En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de las bases contables de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones; o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y la Junta de Accionistas, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Los objetivos de mi auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplique mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñe y ejecute procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evalué si las políticas contables aplicadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi



informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunique a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifique en el transcurso de la auditoría.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

a. La Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.SC.DSC.G.13.010 publicado en septiembre de 2013, expide las "**Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos**", para las Compañías reguladas por esta entidad.

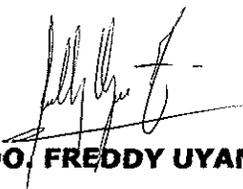
Debido a la actividad que ejerce la Compañía, la cual se encuentra dentro de los parámetros establecidos en el artículo 3 de la "**Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos**", nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones legales por parte BAQUECONS S.A. al 31 de diciembre de 2017, requerida por disposiciones legales, se encuentra en la Parte II del presente informe.

b. Conforme a lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno, mi opinión sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias de la Compañía **BAQUECONS S.A.**, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, se emite por separado.

DM Quito, 25 de abril de 2018.

**Registro Nacional de Auditor Externo**

SC-RNAE-824  
R.U.C. No. 1708753148001

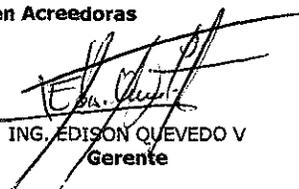
  
**CPA LCDO. FREDDY UYANA**  
Registro No. 25831

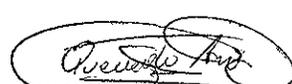
**BAQUECONS S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**Al 31 de diciembre de 2016 y 2017**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Notas	Al 31 de Diciembre de:	
		2016	2017
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activo Corriente</b>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3	59554.38	1079.9
<b>Activos Financieros Corrientes</b>			
Activos Financieros Mantenedos Hasta Su Ven	4	99,799.27	0.00
Cuentas Y Documentos Por Cobrar	5	473.00	400.00
Menos: Estimación Ctas. Incobrables		-	-
Partes Relacionadas Deudoras		-	-
Otras Ctas. Por Cobrar	6	-	173.04
<b>Total Activos Financieros Corrientes</b>	<b>USD\$</b>	<b>100,272.27</b>	<b>573.04</b>
Inventarios		-	-
<b>Otros Activos Corrientes</b>			
Servicios y Otros Pagos Anticipados	7	-	14,874.36
Activos por Impuestos Corrientes	8	55,723.67	21,112.28
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>USD\$</b>	<b>215,550.32</b>	<b>37,639.58</b>
<b>Activo No Corriente</b>			
<b>Propiedad, Planta y Equipo</b>			
Depreciables	9	327,283.63	64,663.68
Menos: Depreciación Acumulada		(1,078.90)	(4,941.28)
<b>Total Propiedad, Planta y Equipo</b>		<b>326,204.73</b>	<b>59,722.40</b>
Proyectos en Curso	10	0	1,000,555.33
Otros Activos no Corrientes			
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>USD\$</b>	<b>326,204.73</b>	<b>1,060,277.73</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>541,755.05</b>	<b>1,097,917.31</b>
<b>Cuentas de Orden Deudoras</b>	<b>USD\$</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivo Corriente</b>			
Cuentas por Pagar Comerciales	11	300,380.53	806,337.23
Obligaciones Financieras			
Partes Relacionadas Acreedoras	12	180418.4	208153.94
Obligaciones Laborales	13	3,070.12	21,980.22
Pasivos por Impuestos Corrientes	14	798.30	13,269.69
Anticipos de Cliente		84,462.92	34,707.00
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>USD\$</b>	<b>569,130.27</b>	<b>1,084,448.08</b>
<b>Pasivo No corriente</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>USD\$</b>	<b>569,130.27</b>	<b>1,084,448.08</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital	15	800.00	800.00
Reservas			
Resultados Acumulados		-	(28,175.22)
Otro Resultado Integral			
Resultado del Período		(28,175.22)	40,844.45
<b>Total Patrimonio</b>	<b>USD\$</b>	<b>(27,375.22)</b>	<b>13,469.23</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>USD\$</b>	<b>541,755.05</b>	<b>1,097,917.31</b>
<b>Cuentas de Orden Acreedoras</b>	<b>USD\$</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

  
 ING. EDISON QUEVEDO V  
 Gerente

  
 ING. ANA QUEVEDO  
 Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros



**BAQUECONS S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

**Del 1ro de enero al 31 de diciembre de 2016 y 2017  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Notas	Al 31 de Diciembre de:	
		2016	2017
Ventas	16	1,451,853.46	2,132,330.58
(-)Costo de Ventas	17	1,286,448.18	1,731,476.89
<b>Utilidad Bruta en Ventas</b>	<b>USD\$</b>	<b><u>165,405.28</u></b>	<b><u>400,853.69</u></b>
<b>Menos: Gastos Operacionales</b>	<b>18</b>		
Gastos de venta		73,024.70	56,601.16
Gastos Administrativos		124,475.92	286,356.04
Gastos Financieros		404.65	327.47
<b>Utilidad Operacional</b>	<b>USD\$</b>	<b><u>(32,499.99)</u></b>	<b><u>57,569.02</u></b>
Más: Ingresos No Operacionales	19	5,211.85	5,019.85
Menos: Egresos No Operacionales	20	887.08	738.36
<b>Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta</b>	<b>USD\$</b>	<b><u>(28,175.22)</u></b>	<b><u>61,850.51</u></b>
Menos: Participación Trabajadores		-	9,277.58
Menos: Impuesto a la Renta		-	11,728.48
Menos: Reserva Legal			
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>USD\$</b>	<b><u>(28,175.22)</u></b>	<b><u>40,844.45</u></b>
<b>Otro Resultado Integral</b>		-	-
Cobertura flujo de caja		-	-
Ganancia (Perdida) Actuarial		-	-
<b>Total Otro resultado Integral</b>		-	-
<b>Resultado Integral Total del Ejercicio</b>	<b>USD\$</b>	<b><u>(28,175.22)</u></b>	<b><u>40,844.45</u></b>

  
ING. EDISON QUEVEDO V  
Gerente

  
ING. ANA QUEVEDO  
Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**ECONS S.A.**  
**MOVIMIENTO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**de diciembre de 2016 y 2017**  
**(expresado en dólares estadounidenses)**

	Capital Social	Aporte		Resultados Acumulados		Otro Resultado Integral	Resultado del Ejercicio	Total patrimonio neto
		Futura Capitalización	Pérdidas Acumuladas	Utilidades Acumuladas	Pérdidas Acumuladas			
<b>US\$</b>	<b>800.00</b>	-	-	-	-	-	-	<b>800.00</b>
Incremento a Resultados Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-
Asignación de cuentas	-	-	-	-	-	-	-	-
Asignación de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Asignación de pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-
Asignación Reserva Legal	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del Periodo	-	-	-	-	-	-	(28,175.22)	(28,175.22)
Asignación Impuesto a la Renta	-	-	-	-	-	-	-	-
Asignación Participación Trabajadores	-	-	-	-	-	-	-	-
Asignación Reserva Legal	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>US\$</b>	<b>800.00</b>	-	-	-	-	-	<b>(28,175.22)</b>	<b>(27,375.22)</b>
Incremento a Resultados Acumulados	-	-	-	(28,175.22)	-	-	28,175.22	-
Asignación de capital social	-	-	-	-	-	-	-	-
Asignación Pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-
Asignación salario digno	-	-	-	28,175.22	-	-	-	28,175.22
Asignación por baja en Cuentas por Cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-
Asignación de la Reserva por Valuación de Intangibles	-	-	-	-	-	-	-	-
Asignación (Pérdida) Actuarial	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del Periodo	-	-	-	-	-	-	61,850.51	61,850.51
Asignación Impuesto a la Renta	-	-	-	-	-	-	(11,728.48)	(11,728.48)
Asignación Participación Trabajadores	-	-	-	-	-	-	(9,277.58)	(9,277.58)
Asignación Reserva Legal	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>US\$</b>	<b>800.00</b>	-	-	-	-	-	<b>40,844.45</b>	<b>41,644.45</b>

  
**ING. EDISON QUEVEDO V**  
**Gerente**

  
**ING. ANA QUEVEDO**  
**Contador**

Los adjuntos son parte integrante de los estados financieros

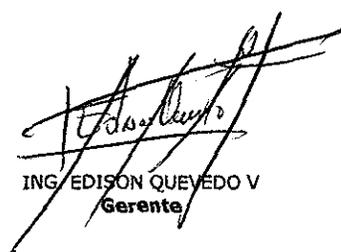
#

**BAQUECONS S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**Al 31 de diciembre de 2016 y 2017**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<b>Al 31 de Diciembre de:</b>	
	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
	1,535,843.41	2,087,421.47
	(1,055,611.59)	(1,508,248.29)
	-	-
	(404.65)	(327.47)
	(798.29)	742.92
Varios	-	-
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b>479,028.88</b>	<b>579,588.63</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Compra de propiedades planta y equipo	(327,283.63)	319,758.47
Producto de la venta de propiedades planta y equipo	5,211.82	199,671.54
Compra de intangibles	-	-
Producto de la venta de intangibles	-	-
Documentos por cobrar largo plazo	-	-
Compra de inversiones permanentes	-	(1,057,693.85)
Compra de instrumentos financieros medidos al costo	(99,799.27)	(99,799.27)
Producto de la venta de instrumentos financieros	1,596.58	-
<b>Efectivo neto utilizado (Proveniente) en actividades de inversión</b>	<b>(420,274.50)</b>	<b>(638,063.11)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obligaciones Largo Plazo	-	-
Préstamos corrientes	-	-
Devolucion Aportes	-	-
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Disminución neta en efectivo y sus equivalentes</b>	<b>USD\$ 58,754.38</b>	<b>USD\$ (58,474.48)</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al inicio del año</b>	<b>USD\$ 800.00</b>	<b>USD\$ 59,554.38</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al final del año</b>	<b>USD\$ 59,554.38</b>	<b>USD\$ 1,079.90</b>

  
**ING. EDISON QUEVEDO V**  
**Gerente**

  
**ING. ANA QUEVEDO**  
**Contador**

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

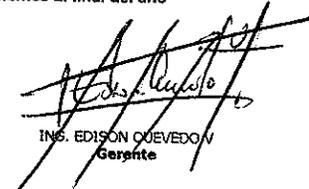


BAQUECONS S.A.

CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2016 y 2017  
(Expresado en dólares estadounidenses)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	Al 31 de Diciembre de:	
	2016	2017
Resultado del Periodo	USD\$ (28,175.22)	USD\$ 40,844.45
<b>Ajustes por:</b>		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	1,078.90	3,862.38
Provisión para cuentas incobrables	-	-
Provisión para jubilación patronal	-	-
Amortizaciones	-	-
(Ganancia) pérdida en venta de activos fijos	(5,211.82)	-
(Ganancia) pérdida en venta de intangibles	-	-
(Ganancia) pérdida en venta de instrumentos financieros	-	-
Participación trabajadores	-	9,277.58
Impuesto a la renta corriente	-	11,728.48
Impuesto a la renta diferido	-	-
<b>Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:</b>		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(473.00)	(173.04)
(Aumento) disminución en otras cuentas por cobrar	-	(14,874.36)
(Aumento) disminución en intereses por cobrar	-	-
(Aumento) disminución en inventarios	-	-
(Aumento) disminución en pagos anticipados	(55,723.67)	34,611.39
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	480,798.94	533,692.23
Aumento (disminución) en intereses por pagar	-	-
Aumento (disminución) en anticipos de clientes	84,462.92	(49,755.92)
Aumento (disminución) en obligaciones por beneficios definidos	3,070.12	9,632.52
Aumento (disminución) obligaciones por impuestos corrientes	(798.29)	742.92
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Compra de propiedades planta y equipo	(327,283.63)	319,758.47
Producto de la venta de propiedades planta y equipo	5,211.82	199,671.54
Compra de intangibles	(99,799.27)	(99,799.27)
Producto de la venta de intangibles	-	-
Documentos por cobrar largo plazo	-	-
Compra de inversiones permanentes	-	-
Compra de instrumentos financieros medidos al costo	-	-
Producto de la venta de instrumentos financieros	1,596.58	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obligaciones bancarias	-	-
Obligaciones bancarias a largo plazo	-	-
Aportes en efectivo de los accionistas	-	-
Dividendos pagados	-	-
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b>USD\$ 58,754.38</b>	<b>USD\$ 999,219.37</b>
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año	800.00	59,554.38
Efectivo y sus equivalentes al final del año	<b>59,554.38</b>	<b>1,058,773.75</b>

  
ING. EDISON QUEVEDO  
Gerente

  
ING. ANA QUEVEDO  
Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros



**BAQUECONS S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2016 Y 2017**  
**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

**Nota 1.- Información General**

BAQUECONS S.A., según consta del nombramiento que se agrega, compañía ecuatoriana, con domicilio legal en la ciudad de Quito Distrito Metropolitano, Cóndor Ñan OE2-02 y Llira Ñan, constituida mediante escritura pública otorgada el 27 de Noviembre del año 2015, ante la Doctora Tamara Garcés Almeida, Notaria Sexta del cantón Quito, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, el 01 de Diciembre del año 2015, bajo el número 5962, repertorio 54978,

El objeto social principal de la Compañía es la CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES.

**Nota 2.- Resumen de Políticas Contables**

**a) Bases de presentación y revelación**

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), según los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador; y están basados en el costo histórico.

Los Estados Financieros adjuntos de **BAQUECONS S.A.** comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2017, los Estados de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como sus respectivas Notas. Estos Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en todos sus aspectos significativos y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (Dólar Estadounidense).

**b) Moneda funcional y de presentación**

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los Estados Financieros individuales de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

**c) Estimaciones y Supuestos Significativos**

Ciertos saldos incluidos en los Estados Financieros involucran el uso de estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estas estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

**Estimados y supuestos**

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de estimaciones y supuestos que afectaron los Activos, Pasivos, Ingresos, Costos y Gastos, presentados en los Estados Financieros. La Gerencia necesariamente efectúa juicios y estimaciones que tienen un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los Estados Financieros bajo NIIF.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos años, lo que se realizaría en su caso de forma prospectiva. Las principales estimaciones y sus supuestos se presentan a continuación:

**BAQUECONS S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2016 Y 2017**  
**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

**Deterioro de Propiedad, Planta y Equipo**

La Compañía estima que no existen indicios de deterioro para ninguno de los bienes que componen la propiedad, planta y equipo a la fecha de los Estados Financieros. Sobre una base anual y cuando se detecte la existencia de algún indicio de deterioro, la Administración efectuará las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

**Vida útil y valor residual de Propiedad, Planta y Equipo**

La propiedad, planta y equipo se registran al costo y se deprecian en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dicho activo. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los Activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

**d) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efecto y equivalentes de efectivo reconocido en los Estados Financieros comprenden principalmente al saldo bancario sujeto a un riesgo no significativo y de entera disposición de la Compañía.

**e) Propiedad, planta y equipo**

La propiedad, planta y equipo se encuentran valorizados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada. No existen posibles pérdidas por deterioro de su valor.

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los Activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de un pérdida de valor, que surja como consecuencia de ésta comparación se registra con cargo o abono a los resultados integrales según corresponda.

La propiedad, planta y equipo se deprecian siguiendo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición de los activos entre los años de vida útil estimada de los activos.

La tasa de depreciación anual es el siguiente:

Equipos de Cómputo	33.33 por ciento
Maquinarias y Equipo	10 por ciento
Muebles de Oficina	10 por ciento
Vehículos	20 por ciento
Edificios	5 por ciento
Terreno	0 por ciento

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado serán revisados y ajustados si fuera necesario.

**BAQUECONS S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2016 Y 2017**  
**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

**f) Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente. Las ventas son reconocidas netas de devoluciones y descuentos, cuando se ha transferido el bien y los riesgos y beneficios asociados han sido transferidos.

**g) Gastos**

Los gastos se registran y se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento.

**h) Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y medición posterior**

**Activos Financieros**

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos.

**Pasivos Financieros**

**Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía.-** Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que se tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.-** Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

**i) Obligaciones Laborales**

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden:

a) Beneficios a corto plazo.-

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores

**BAQUECONS S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2016 Y 2017**  
**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

b) Beneficios post-empleo.-

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12,15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el periodo que se informa.
2. Planes de beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio): el costo de tales beneficios fueron determinados utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales efectuadas por peritos independientes, realizadas al final de cada periodo sobre el que se informa. Las ganancias o pérdidas actuariales, así como los costos por servicios pasados fueron reconocidas de manera inmediata. Las obligaciones por concepto de beneficios por retiro reconocidas en el estado de situación financiera representan el valor actual de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales, así como por los costos de servicios pasados antes mencionados

c) Beneficios por terminación.-

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del periodo que se informa cuando se pagan.

**j) Impuestos**

**Impuestos Corrientes**

Los Activos y Pasivos tributarios para el ejercicio actual y para ejercicios anteriores son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas de Impuesto la Renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada período, siendo de un 22% para el año 2013 en adelante.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de Impuesto a la Renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

**Impuesto a la Renta Diferido**

El Impuesto a la Renta Diferido se debe provisionar por el método del pasivo sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de Activos y Pasivos y sus respectivos valores mostrados en los Estados Financieros a la fecha de cierre del período sobre el que se informa. Los Activos y Pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias si son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos realizados.

Al 31 de Diciembre del 2017, no existen diferencias temporarias por la que se deba revelar Impuestos diferidos.

**BAQUECONS S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2016 Y 2017**  
**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

**Nota 3.- Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

<b>DETALLE</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Caja chica	200	300
Banco del Pichincha	59354.38	779.9
	<b>59554.38</b>	<b>1079.9</b>

**Nota 4.- Activos Financieros Mantenidos Hasta Su Vencimiento**

Un resumen de los activos mantenidos hasta su vencimiento, Inversión en el CONSORCIO TERRANOVA IV ETAPA 2:

<b>DETALLE</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Inversiones a largo plazo	99799.27	
	<b>99799.27</b>	<b>0</b>

**Nota 5.- Cuentas y documentos por cobrar**

Las otras cuentas y documentos por cobrar corresponde a:

<b>DETALLE</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Clientes		73
Garantía arriendos	400	400
	<b>473</b>	<b>400.00</b>

GARANTIAS.- Corresponde al valor pagado en efectivo al propietario de la oficina 27 como garantía de arriendo según contrato firmado, al 01/febrero/2016

**Nota 6.- Otras cuentas por cobrar**

La cuenta otras cuentas por cobrar corresponden a notas de crédito pendientes de ejecutar por parte del IESS Instituto Ecuatoriano De Seguridad Social:

<b>Descripcion</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Otras Cuentas por Cobrar	0.00	173.04
	<b>0.00</b>	<b>173.04</b>

**Nota 7.- Servicios y Otros Pagos Anticipados**

Un resumen de servicios y otros pagos anticipados es como sigue:

<b>Descripcion</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Anticipo Proveedores	0.00	14,774.36
ECUASISTENCIA COMPANIA DE ASISTENCIA	0.00	14.74
QUEVEDO ESCUDERO GILBERTO ESTUARDO	0.00	14,759.62
Prestamos Empleados	0.00	100.00
JARA TORRES KLEVER GONZALO	0.00	100.00

**BAQUECONS S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2016 Y 2017**  
**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

**Nota 8.- Activos por impuestos corrientes**

Activos por impuestos corrientes conformada por:

<b>DETALLE</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Impuesto al Valor Agregado Compras	30,981.40	7,106.10
Credito tributario IVA mensual	19,479.52	0
Retencion a la Renta 1%	104.7	847.37
Retencion a la Renta 2%	5,153.22	8,124.74
Anticipo Impuesto a la Renta	4.83	5,034.07
	<b>55,723.67</b>	<b>21,112.28</b>

**Nota 9.- Propiedad, Planta y Equipo**

Un resumen de Propiedad, Planta y Equipo es como sigue:

<b>DETALLE</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Terreno	319,758.52	
Muebles y Enseres	4,145.00	8,171.27
Maquinarias y Equipo	285.07	45,373.19
Equipos de Computación	3,095.04	11,119.22
Dep. Acum. Muebles y Enseres	-399.34	-1,026.17
Dep. Acum. Maquinarias y equipo	-9.51	-1,404.15
Dep. Acum. Equipos de Computación	-670.05	-2,510.96
	<b>326,204.73</b>	<b>59,722.40</b>

**Nota 10.- Proyectos en curso**

Son los proyectos en ejecución: (construcción de 84 y 104 unidades de vivienda en el CONJUNTO TERRANOVA IV respectivamente)

<b>Descripción</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Inversion Terranova IV Etapa II	0.00	633,356.03
Inversion Terranova IV ETAPA III	0.00	367,199.30
	<b>0.00</b>	<b>1,000,555.33</b>

**Nota 11.- Cuentas por pagar Comerciales**

Corresponde a obligaciones por pagar a proveedores según facturas y contratos firmados, cheques girados y no cobrados y otros cuentas por pagar que han servidos como prestamos emergentes:

<b>Descripción</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Cuentas por Pagar Proveedores	299,429.48	724,843.92
Cheques por Pagar	951.06	1,493.32
Otras Cuentas por Pagar	0.00	80,000.00
	<b>300,380.54</b>	<b>806,337.24</b>

**BAQUECONS S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2016 Y 2017**  
**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

**Nota 12.- Partes Relacionadas Acreedoras**

Corresponde a la obligación por pagar a largo plazo que se mantiene con el socio Ing. Edison Quevedo socio accionista de la empresa, prestamos que se han ido generando en el transcurso del año para dar flujo de efectivo a la empresa según contrato firmado.

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Cuentas por pagar Socios	180,418.40	208,153.94
	<b>180,418.40</b>	<b>208,153.94</b>

**Nota 13.- Obligaciones Laborales**

Comprende la porción corriente de los beneficios a los empleados, que son todas las formas de contraprestación concedidas por una entidad a cambio de los servicios prestados por los empleados o por indemnizaciones por cese.

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Aportes personales retenidos por pagar	656.29	892.88
Aporte patronal, IECE y SECAP por pagar	833.75	1,151.56
Sueldos y Salarios por pagar	0.00	9,024.34
Decimo Tercer Sueldo por pagar	622.37	572.36
Decimo Cuarto Sueldo por pagar	957.71	1,061.50
Participación trabajadores del ejercicio	0.00	9,277.58
	<b>3,070.12</b>	<b>21,980.22</b>

**Nota 14.- Pasivos por impuestos corrientes**

Comprende cuentas por pagar corrientes al Servicio de Rentas Internas. El valor a pagar por impuestos retenidos a proveedores fiscales del periodo, de conformidad con la normativa tributaria vigente.

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Retencion en la Fuente 1%	12.67	729.94
Retencion en la Fuente 2%	253.49	212.95
Retencion en la Fuente 8%	15.31	23.65
Retencion en la Fuente 10%	48.00	54.00
Impuesto Renta Empleados	0.00	21.73
Retencion de Iva 30%	0.00	117.53
Retencion de Iva 70%	442.04	281.15
Retencion de Iva 100%	26.79	100.26
Impuesto a la Renta Corriente por Pagar	0.00	11,728.48
	<b>798.30</b>	<b>13,269.69</b>

**BAQUECONS S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2016 Y 2017**  
**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

**Nota 15.- Anticipos de Cliente**

Se registra este pasivo cuando el cobro por los bienes se ha realizado antes de que se ceda el derecho de acceso a esos bienes. De forma similar, se reconoce el cobro anticipado como un pasivo, cuando dicho cobro por servicios se ha realizado antes de que se presten esos servicios. En ambos casos, se espera entregar o prestar los bienes o servicios dentro de doce meses.

<u>Descripcion</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Antidpo Clientes	83,870.92	34,411.00
Promesas Compra Venta	592.00	296.00
	<b>84,462.92</b>	<b>34,707.00</b>

Pagos de clientes por reserva de casas y montos recaudados por gastos legales y judiciales que se incurrirán para la elaboración y firma de promesas de compra venta.

**Nota 13.- PATRIMONIO**

**a. Capital**

El capital asignado de la Compañía asciende a USD\$ 800,00 dólares al 31 de diciembre del 2016 y 2017.

**b. Resultados**

Los Resultados de la compañía se componen tanto por los resultados acumulados de períodos anteriores como el resultado del ejercicio corriente, luego del pago o la provisión del respectivo impuesto a la renta según sea el caso.

**Nota 16.- Ventas**

Un resumen de la cuenta Ventas es como sigue:

<u>Descripcion</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Ventas tarifa 12%	11,292.09	35,751.96
Servicios 12%	257,057.15	188,638.62
Venta Casas	<b>1,183,504.22</b>	<b>1,907,940.00</b>
	<b>1,451,853.46</b>	<b>2,132,330.58</b>

**Nota 17.- Costo de Ventas**

Un resumen de la cuenta Costo de Ventas es como sigue:

**BAQUECONS S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2016 Y 2017**  
**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

<b>Descripción</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Cerrajería	13,953.93	11,569.71
Herramientas y Materiales	24,148.75	11,692.92
Costo Terreno	71,188.97	0.00
Proyecto Terranova IV	1,081,954.65	134,386.96
Edificaciones	39,946.88	57,638.27
Proyecto Estructural Y Suelos	39,372.13	0.00
Proyecto Electrico Telefonico	9,653.30	0.00
Proyecto Hidraulico Sanitario	6,229.57	0.00
Costo de Venta Terranova IV ETAPA 2	0.00	1,516,189.03
	<b>1,286,448.18</b>	<b>1,731,476.89</b>

**Nota 18.- Gastos de Venta, Administración Y Financiero**

Los "Gastos de Venta, Administración Y Financiero" corresponden a:

<b>Descripción</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
COMISIONES EN VENTAS	41,517.42	50,677.01
Municipio	22,546.94	5,924.15
Perdida en venta de Terrenos	8,960.34	0.00
Sueldo unificado	82,572.65	116,808.69
Horas extraordinarias	134.59	2,792.09
Aporte patronal IESS	10,681.74	14,581.89
Fondos de Reserva	0.00	7,732.25
Gasto 13 Sueldo	7,276.46	7,105.09
Gasto 14 Sueldo	2,504.05	2,695.87
Gasto Vacaciones	0.00	66.67
Desahucio	0.00	207.07
Gastos judiciales y notariales	5,934.37	1,845.51
Capacitación & desarrollo del personal	125.71	175.44
Honorarios profesionales ING	0.00	1,794.80
Energia Electrica	223.37	511.99
Agua Potable	20.30	1,050.85
Telefono	0.00	358.11
Alícuotas	938.55	1,863.01
Suministros de oficina	1,895.57	1,772.77
Utiles de limpieza	340.34	178.05
Imprenta	210.00	252.96
Alimentación	0.00	397.43
ARRIENDO oficinas	2,088.04	2,263.20
Medicina Ocupacional	960.00	480.00

**BAQUECONS S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2016 Y 2017**  
**(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)**

Mantenimiento de Oficinas	2,732.97	2,520.00
Mantenimiento de Equipos de Computacion	909.55	445.53
Impuestos Gobiernos seccionales	3,761.39	0.00
Tasas y contribuciones	87.31	466.73
Gasto IVA	0.06	114,127.66
Gasto Depreciación de activos fijos	1,078.90	3,862.38
Intereses bancarios	16.24	0.00
Comisiones bancarias	388.41	327.47
	<b>197,905.27</b>	<b>343,284.67</b>

**Nota 19.- E Ingresos No Operacionales**

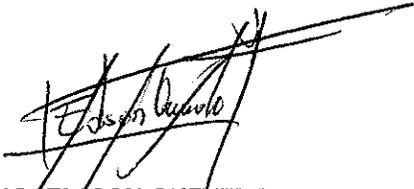
Ingresos generados por ajustes contables por reservas de casas no ejecutadas.

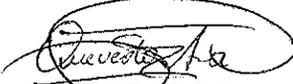
<b>Descripcion</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Otros Ingresos	5,211.85	5,019.85
	<b>5,211.85</b>	<b>5,019.85</b>

**Nota 20.- Egresos no Operacionales**

Esta cuenta "Egresos no Operacionales" está conformada por:

<b>Descripcion</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Multas e Intereses	246.92	0.00
Movilización	31.75	0.86
Servicios Basicos (Arriendos)	607.21	64.45
Servicios Bancarios	1.20	669.87
Servicios Bancarios	0.00	0.06
Otros Impuestos	0.00	3.12
	<b>887.08</b>	<b>738.36</b>

  
**ING. EDISON QUEVEDO**  
**Gerente General**

  
**ANA QUEVEDO V.**  
**Contadora**