1. Información General

La compañía es una Sociedad Anónima radicada en el país de Ecuador, tiene como socios al Ing. Edison Quevedo y su señora esposa Gianina Jara. Su actividad principal es la construcción de todo tipo de edificaciones residenciales.

2. Bases de Elaboración

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares de los estados unidos (USD), que es la moneda de presentación oficial del país.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes de la empresa se establecen en la nota 3.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la empresa. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables de la empresa y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

3. Políticas Contables

- **Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias**

El ingreso de actividades ordinarias procedente de la venta de bienes se reconoce cuando se entregan los bienes y ha cambiado su propiedad. El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno del País de Ecuador.

- **Costos por préstamos**

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

- **Impuesto a las ganancias**

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que la gerencia espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

- **Propiedades, planta y equipo**

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas anuales:

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

- **Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado a la empresa. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Las rentas por pagar de arrendamientos operativos se cargan a resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento correspondiente.

- **Inventarios**

Los inventarios se expresan al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta. El costo se calcula aplicando el método promedio simple.

- **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

La mayoría de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá de inmediato una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

- **Cuentas comerciales por pagar**

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

- **Sobregiros y préstamos bancarios**

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

- **Beneficios a los empleados: pagos por largos periodos de servicio**

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. Todo el personal a tiempo completo de la plantilla, a excepción de los administradores, está cubierto por el cálculo actuarial respectivo.

4. Activos

- **EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Efectivo: comprende tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista. Equivalentes al efectivo: son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Descripción	Saldo	
Caja Chica	200.00	a)
Banco del Pichincha	59,354.38	b)

a) Dinero en efectivos para gastos menores
b) Cuenta corriente Banco Pichincha numero 2100115138

- **INVERSIONES**

Comprende otras cuentas por cobrar, de naturaleza corriente, a: accionistas, socios, partícipes, beneficiarios u otros derechos representativos de capital, dividendos por cobrar, otras relacionadas, y otras no relacionadas.

Descripción	Saldo	
Inversiones a largo plazo	99,799.27	a)

a) Aporte según escritura pública en el consorcio Terranova IV Etapa 2

- **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Comprende las cuentas y documentos por cobrar con clientes, de naturaleza corriente (activos financieros corrientes). Contempla los clientes relacionados y no relacionados, de acuerdo con la normativa tributaria vigente, tanto locales como del exterior.

Descripción	Saldo	
Clientes	73.00	a)
Garantia Arriendos	400.00	b)

a) Monto por cobrar a clientes por trabajos realizados
b) Valores entregados como garantía del buen uso del bien arrendado, según contrato firmando

- **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Corresponde a todos los tipos de crédito tributario contemplados en la normativa tributaria vigente que el contribuyente recuperará en el corto plazo.
Comprende a los saldos de créditos tributarios al 31 de diciembre del ejercicio declarado por concepto de Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), los créditos tributarios por Impuesto al Valor Agregado (IVA), los créditos tributarios procedentes del Impuesto a la Renta (IR), y otros.
En el caso del impuesto a la renta corresponde a los créditos tributarios por retenciones en la fuente y anticipo de impuesto a la renta que no hayan sido compensados con el impuesto causado del período declarado y que de conformidad con la normativa tributaria vigente el contribuyente aún puede recuperarlos en el corto plazo.

Descripción	Saldo
Impuesto al Valor Agregado Compras	30,981.40
Crédito tributario IVA mensual	19,479.52
Retención a la Renta 1%	104.70
Retención a la Renta 2%	5,153.22
Anticipo Impuesto a la Renta	4.83

- **ACTIVOS FIJOS**

COSTO
Las propiedades, planta y equipo son activos tangibles que posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y se esperan usar durante más de un periodo.

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio; todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia; la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

Descripción	Saldo
Terreno	319,758.52
Muebles y Enseres	4,145.00
Maquinarias y Equipo	285.07
Equipos de Computación	3,095.04

DEPRECIACIÓN
Corresponde a la depreciación acumulada de todas las partidas de propiedades, planta y equipo separando la depreciación acumulada procedente del costo histórico, y la depreciación acumulada procedente de los ajustes acumulados por revaluaciones y re expresiones que se encuentran por encima del costo histórico.

Se depreciará de forma separada cada parte de un elemento de propiedades, planta y equipo que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento.

Descripción	Saldo
Dep. Acum. Muebles y Enseres	-399.34
Dep. Acum. Maquinarias y equipo	-9.51
Dep. Acum. Equipos de Computación	-670.05

5. Pasivo

- **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Son obligaciones presentes originadas por compras, servicios contratados, préstamos recibidos o cualquier otro concepto, los cuales serán pagados a corto plazo. Comprende a las cuentas y documentos por pagar comerciales (proveedores), y otras cuentas y documentos por pagar.

Descripción	Saldo
Cuentas por Pagar Proveedores	-299,429.48
Cheques por Pagar	-951.06

Comprende otras cuentas por pagar, de naturaleza corriente a: accionistas, socios, partícipes, beneficiarios u otros derechos representativos de capital, dividendos por pagar, otras relacionadas, y otras no relacionadas.

Descripción	Saldo	
Cuentas por pagar Socios	-180,418.40	a)

a) Monto por pagar al 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.

- **OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Comprende cuentas por pagar corrientes al Servicio de Rentas internas, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Beneficios sociales a empleados
El valor a pagar por impuestos retenidos a proveedores fiscales del periodo, de conformidad con la normativa tributaria vigente.

Descripción	Saldo
Retención en la Fuente 1%	-12.67
Retención en la Fuente 2%	-253.48
Retención en la Fuente 8%	-15.31
Retención en la Fuente 10%	-48.00
Retención de IVA 30%	0.00
Retención de IVA 70%	-442.04
Retención de IVA 100%	-26.79

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.

Descripción	Saldo
Aportes personales retenidos por pagar	-656.29
Aporte patronal, IECE y SECAP por pagar	-833.75
Décimo Tercer Sueldo por pagar	-622.37
Décimo Cuarto Sueldo por pagar	-957.71

- **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.

Descripción	Saldo	
Anticipo Clientes	-83,870.92	a)
Promesas Compra Venta	-592.00	b)

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

6. Capital en acciones

Los saldos al 31 de diciembre de 2016 es de 800 USD comprenden los señores: Ing. Edison Quevedo$400.00 acción que representan el 50.00% del capital social; y la Señora Ganina Jara U, titular de $ 400.00 acción que representa el 50.00% del capital social.

7. Ingresos

Comprende los ingresos por venta de bienes, por prestación de servicios, por prestación de servicios de construcción, los ingresos obtenidos bajo la modalidad de comisiones o similares (relaciones de agencia), y los procedentes de arrendamientos operativos. Estos ingresos forman parte de la utilidad (pérdida) operativa de la entidad.

Descripción	Saldo	
Ventas tarifa 12%	-11,292.09	a)
Servicios 12%	-257,057.15	b)
Venta Casas	-1,183,504.22	c)
Utilidad en venta de Terrenos	-5,211.82	d)
Otros Ingresos	-0.03	e)

a) Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes facturados en el periodo fiscal
b) Prestación de servicios y asesoría técnica en proyectos de construcción y afines.
c) Escrituras firmadas por venta de casas
d) Utilidad generada en la venta de terrenos según escritura pública.
e) Ingresos generados por ajustes contables en pago de impuestos.

8. Costos y gastos

Costos y Gastos son los decrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien por la generación o aumento de los pasivos que dan como resultado decrementos en el patrimonio, y no están relacionados con las distribuciones realizadas a los propietarios de este patrimonio. La definición de gastos incluye tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad.

- **COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION**

Corresponde al valor de las compras netas locales de bienes no producidos y contrataciones realizadas durante el ejercicio fiscal declarado.

Descripción	Saldo		
Cerrajería		13,953.93	a)
Herramientas y Materiales		24,148.75	b)
Costo Terreno		71,188.97	c)
Proyecto Terranova IV		1,081,954.65	d)
Edificaciones		39,946.88	e)
PLANIFICACION		55,255.00	f)
o Proyecto Estructural Y Suelos	39,372.13		
o Proyecto Eléctrico Telefónico	9,653.30		
o Proyecto Hidráulico Sanitario	6,229.57		
COMISIONES EN VENTAS		41,517.42	g)
Municipio		22,546.94	h)
Perdida en venta de Terrenos		8,960.34	i)

a) Rubros gastados en contratos de obra cierta en trabajos de cerrajería
b) Compras realizadas en materiales de ferretería
c) Costo de Ventas en terrenos vendidos en el periodo fiscal según escritura pública firmada
d) Reembolsos de gastos realizados por el Consorcio terranova IV en la ejecución de la obra civil
e) Gastos realizados en los proyectos de mejoramiento de suelos
f) Honorarios pagados a terceros por REGISTRO Y APROBACION DE PLANOS en el proyecto de Terranova IV
g) Comisiones en ventas pagadas a la inmobiliaria según contrato de comercialización firmado.
h) Pago de alcabalas e impuestos prediales en la compra venta de predios al Municipio Metropolitano de Quito
i) Perdida generada en la venta de terrenos según escritura pública.

- **GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Gastos administrativos generados en el periodo

Descripción	Saldo	
SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	82,707.24	a)
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL	10,681.74	b)

BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	9,780.51	c)
HONORARIOS, COMISIONES Y SERVICOS A PERSONAS NATURALES	6,060.08	d)
SERVICIOS BASICOS	1,182.22	e)
GASTOS DE GESTION	5,493.95	f)
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	3,642.52	g)
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	3,848.76	h)
DEPRECIACIONES	1078.9	i)

a) Acumulado de sueldos y horas extras pagados a los empleados.
b) Comprende el 12.15% de aportes patronales pagados al instituto de Seguridad Social
c) Los beneficios a los empleados comprenden los proporcionados a los trabajadores propiamente dichos, décimo tercero y cuarto sueldos
d) Honorarios pagados a terceros por Gastos judiciales y notarias y Capacitación y desarrollo del personal
e) Valor de los gastos de consumo de agua potable, energía eléctrica, servicio telefónico y redes de comunicación, y alícuotas de oficinas
f) Comprende los gastos de Suministros de oficina, útiles de limpieza, Imprenta, Arriendo oficinas y Medicina Ocupacional
g) Adecuaciones en equipos de Computación e Instalaciones
h) Impuestos pagados a Gobiernos Seccionales tasas y contribuciones en la ejecución de la compra de terrenos y demás.
i) Depreciación es la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil. Importe depreciable es el costo de un activo, u otro importe que lo haya sustituido, menos su valor residual. Depreciación es la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil. Importe depreciable es el costo de un activo, u otro importe que lo haya sustituido, menos su valor residual.

- **GASTOS FINANCIEROS**

Los gastos financieros comprenden los siguientes conceptos: Intereses bancarios y Comisiones bancarias.

9. Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por el consejo de administración y autorizados para su publicación el 15 de Marzo de 2017.

Ing. Ana Quevedo Villamarín

Contadora