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 20174, 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:

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.

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

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.

Nota 3.- Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

DETALLE	2016	2017
Caja chica	200	300
Banco del Pichincha	59354.38	779.9
	59554.38	**1079.9**

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:

DETALLE	2016	2017
Inversiones a largo plazo	99799.27	
	99799.27	**0**

Nota 5.- Cuentas y documentos por cobrar

Las otras cuentas y documentos por cobrar corresponde a:

DETALLE	2016	2017
Clientes	73	
Garantia arriendos	400	400
	473	400.00

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:

Descripcion	2016	2017
Otras Cuentas por Cobrar	0.00	173.04
	0.00	**173.04**

Nota 7.- Servicios y Otros Pagos Anticipados

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

Descripcion	2016	2017
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

Nota 8.- Activos por impuestos corrientes

Activos por impuestos corrientes conformada por:

DETALLE	2016	2017
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
	55,723.67	**21,112.28**

Nota 9.- Propiedad, Planta y Equipo

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

DETALLE	2016	2017
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
	326,204.73	59,722.40

Nota 10.- Proyectos en curso

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

Descripcion	2016	2017
Inversion Terranova IV Etapa II	0.00	633,356.03
Inversion Terranova IV ETAPA III	0.00	367,199.30
	0.00	***1,000,555.33***

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:

Descripcion	2016	2017
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
	300,380.54	**806,337.24**

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.

Descripcion	2016	2017
Cuentas por pagar Socios	180,418.40	208,153.94
	180,418.40	**208,153.94**

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.

Descripcion	2016	2017
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
	3,070.12	**21,980.22**

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.

Descripcion	2016	2017
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
	798.30	**13,269.69**

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.

Descripcion	2016	2017
Anticipo Clientes	83,870.92	34,411.00
Promesas Compra Venta	592.00	296.00
	84,462.92	**34,707.00**

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:

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

Nota 17.- Costo de Ventas

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

Descripcion	2016	2017
Cerrajeria	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
	1,286,448.18	**1,731,476.89**

Nota 18.- Gastos de Venta, Administración Y Financiero

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

Descripcion	2016	2017
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

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
	197,905.27	**343,284.67**

Nota 19.- E Ingresos No Operacionales

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

Descripcion	2016	2017
Otros Ingresos	5,211.85	5,019.85
	5,211.85	**5,019.85**

Nota 20.- Egresos no Operacionales

Esta cuenta "Egresos no Operacionales" está conformada por:

Descripcion	2016	2017
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
	887.08	***738.36***

ING. EDISON QUEVEDO
Gerente General

ANA QUEVEDO V.
Contadora