

## **1. CONOCIMIENTO DEL NEGOCIO**

La Compañía “**CONSTROPOLIS S.A.**”, se constituyó en la ciudad de Guayaquil, el 19 de agosto de 2010, en la modalidad de Sociedad Anónima, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 19 de agosto de 2010 bajo el número 15712.

Posee el RUC: 0992681446001 asignado por el Servicio de Rentas Internas y con expediente N° 62180 asignado por la Superintendencia de Compañías, valores y seguros.

El capital autorizado y capital pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2017 es de US\$ 800,00 dividido en 800 acciones de un dólar cada uno.

El plazo de duración de la compañía será de 50 años, por lo tanto su vencimiento será en el año 2060, actualmente **CONSTROPOLIS S.A.** se encuentra en etapa operativa.

Las actividades comerciales que la compañía puede realizar de acuerdo a su RUC son las siguientes:

- Actividades de Compra-Venta de bienes inmuebles – Actividad Principal
- Actividades de Agentes Inmobiliarios neutrales.

La Compañía relacionadas con el cual “**CONSTROPOLIS S.A.**” mantiene relación comercial es:

| <b>Razón Social</b> | <b>Número de Identificación Tributaria</b> | <b>Naturaleza de la Relación</b> | <b>País/Ciudad de Residencia Fiscal</b> | <b>Actividad Comercial de la Compañía Relacionada</b> |
|---------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Formaper S.A.       | 0992363002001                              | Comercial                        | Ecuador                                 | Inmobiliaria                                          |

## **2. POLITICAS CONTABLES DE PRESENTACIÓN**

### **2.1. Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros elaborados y presentados por la compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board en adelante “IASB”), vigentes al 31 de diciembre del 2017, año de presentación de los estados financieros y aplicando uniformemente al año anterior.

Los Estados Financieros del año 2017, fueron aprobados por los accionistas de la compañía, mediante junta general universal de accionista celebrada en el año 2018.

### **2.2. Responsabilidad de la información**

La información contenida en estos estados financieros son de responsabilidad de la Gerencia General de la Compañía, que manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB y que se encuentran vigentes a la fecha de mi informe.

### **2.3. Moneda Funcional**

Los estados financieros adjuntos son medidos y se presentan en Dólares de Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en Ecuador, excepto cuando se indique lo contrario.

## **2.4. Base de preparacion**

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dado en el intercambio de los activos.

## **3 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

### **3.1. Efectivo y equivalente de efectivo**

Incluye aquellos activos financieros líquidos, efectivo en caja y depósitos en la cuenta bancaria, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

### **3.2. Activos financieros**

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías:

- “Al valor razonable con cambios en los resultados”,
- “Préstamos y partidas por cobrar”.

La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

#### **3.2.1. Préstamos y cuentas por cobrar**

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y partidas por cobrar (incluyendo [las cuentas por cobrar comerciales, saldos bancarios y efectivo, y otros [describir]] son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

#### **3.2.7 Baja en cuenta de los activos financieros**

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el grupo retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Grupo continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

### **3.3. Propiedades, maquinarias y equipos**

**3.3.1. Medición en el momento del reconocimiento.-** Se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**3.3.2. Medición posterior al reconocimiento.-** Después del reconocimiento inicial, propiedades, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, si hubiere.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados del periodo en que se producen.

**3.3.3. Método de depreciación y vidas útiles.-** El costo de propiedades, planta y equipo se deprecian con el método línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados a final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales clases de propiedades, planta y equipo y los porcentajes usadas en el cálculo de la depreciación:

| Clases                 | Vida Útil<br>(Años) | % de<br>Depreciación |
|------------------------|---------------------|----------------------|
| Instalaciones          | 20                  | 5%                   |
| Muebles y enseres      | 10                  | 10%                  |
| Equipos de computación | 3                   | 33,33%               |
| Maquinaria             | 10                  | 10%                  |
| Vehículos              | 5                   | 20%                  |

**3.3.4. Retiro o venta de propiedades, planta y equipos.-** La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta es determinada mediante la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**3.3.5 Deterioro del valor de los activos.-** Al final de cada periodo, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un 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, si hubiere. Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

### **3.4. Pasivos Financieros.**

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financiero de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros son clasificados como:

- Al valor razonable con cambios en los resultados
- Otros pasivos financieros

### **3.4.1 Otros pasivos financieros.**

Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un periodo más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

### **3.4.2 Baja en cuentas de un pasivo financiero.**

El Grupo dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones del Grupo. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del periodo.

## **3.5 Impuestos**

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 imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa fiscal al final de cada periodo.

Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y para el ejercicio anterior son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. La tasa de impuesto a la renta y regulación fiscal empleada en el cálculo antes mencionado es del 22% para el año 2017.

La Gerencia de la Compañía, 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.

## **3.6 Provisiones**

Las provisiones se las reconoce cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos 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 periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

## **3.7 Reconocimiento de ingresos**

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o bonificación que la Compañía pueda otorgar.

**3.7.1. Venta de bienes.-** Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

**3.7.2. Ingresos por alquileres.-** La política de la compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativo.

### **3.8 Costos y gastos**

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conoce.

### **3.9 Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

## **4. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS**

La compañía ha decidido no aplicar anticipadamente estas Normas e Interpretaciones y estima que la adopción de las mismas no tendrán un impacto significativos en los estados financieros en el periodo en que se apliquen por primera vez.

| <b>NIIF</b>               | <b>Título</b>                                                                                 | <b>Fecha de Vigencia</b> |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Enmienda NIC 16 y NIC 38  | "Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización"                         | 1 de Enero del 2016      |
| Enmienda NIIF 10 y NIC 28 | "Estados Financieros Separados" e "Inversiones en Asociadas y negocios conjuntos"             | 1 de Enero del 2016      |
| Enmienda NIIF 11          | "Acuerdos conjuntos: Contabilidad de Adquisiciones de Participación de Operaciones Conjuntas" | 1 de Enero del 2016      |
| Mejoras NIIF 5            | "Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas"                 | 1 de Enero del 2016      |
| Mejoras NIIF 7            | "Instrumentos financieros: Información a revelar"                                             | 1 de Enero del 2016      |
| Mejoras NIC 19            | "Beneficios a Empleados"                                                                      | 1 de Enero del 2016      |

La Administración de la Compañía no prevee que la aplicación de estas modificaciones en el futuro pueda tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

## **5. OBJETIVOS PRINCIPALES DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS,**

La principal herramienta de la Compañía comprende en la correcta administración del efectivo en caja y bancos. El propósito principal de esta herramienta financiera es aumentar el capital de trabajo y capital financiero de inversión para las operaciones de la Compañía que tiene diferentes activos y pasivos financieros como cuentas por cobrar y cuentas por pagar, que son generadas directamente de sus operaciones.

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo con sujeción a los límites de riesgo y otros controles, este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía.

### **Estructura de gestión de riesgos.**

La estructura de gestión de riesgo tiene como base a la gerencia de la Compañía, que es la responsable de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

#### **Gerencia**

La gerencia es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos, la gerencia proporciona los principios para el manejo de los riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas como riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

#### **Tesorería y finanzas**

El área de tesorería y de finanzas es responsable de administrar diariamente el flujo de fondos de la Compañía, tomando en cuenta las políticas, procedimientos y límites establecidos por la gerencia de la Compañía, asimismo, si es necesario gestiona la obtención de créditos con entidades bancarias.

#### **Mitigación de riesgos**

El riesgo de mercado, es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran el riesgo de tasas de interés

## **6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un resumen de las cuentas fue el siguiente:

|                   | <b>Al 31 de diciembre del</b> |              |
|-------------------|-------------------------------|--------------|
|                   | <b>2017</b>                   | <b>2016</b>  |
| Banco Bolivariano | 5.745                         | 9.894        |
|                   | <b>5.745</b>                  | <b>9.894</b> |

Corresponde al dinero en efectivo que la compañía posee en cada una de su cuentas bancarias a nivel local como internacional.

## **7. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un resumen de las cuentas fue el siguiente:

|                      |     | <b>Al 31 de diciembre del</b> |               |
|----------------------|-----|-------------------------------|---------------|
|                      |     | <b>2017</b>                   | <b>2016</b>   |
| Cientes              |     | 1.241                         | 28.419        |
| Cientes Relacionados | (1) | 6.394                         | 800           |
|                      |     | <b>7.635</b>                  | <b>29.219</b> |

(1) Corresponde a valores por prestamos a relacionadas que aun siguen pendiente de cobro.

## 8. IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un resumen de las cuentas fue el siguiente:

|                                                  | Al 31 de diciembre del |               |
|--------------------------------------------------|------------------------|---------------|
|                                                  | 2017                   | 2016          |
| Credito tributario a favor del sujeto pasivo     | 53.701                 | 53.701        |
| Credito tributario años anteriores por Ret. Fte. | 91                     | 91            |
|                                                  | <b>53.792</b>          | <b>53.792</b> |

## 9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un resumen de las cuentas fue el siguiente:

|         | Al 31 de diciembre del |               |
|---------|------------------------|---------------|
|         | 2017                   | 2016          |
| Terreno | 89.344                 | 89.344        |
|         | <b>89.344</b>          | <b>89.344</b> |

## 10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un resumen de las cuentas fue el siguiente:

|                                       |     | Al 31 de diciembre del |                |
|---------------------------------------|-----|------------------------|----------------|
|                                       |     | 2017                   | 2016           |
| Proveedores                           |     | 0                      | 3.279          |
| Proveedores Relacionados              | (1) | 5.730                  | 0              |
| Anticipo de clientes                  |     | 83.863                 | 77.403         |
| Gastos acumulados                     | (2) | 0                      | 64.668         |
| Obligaciones por beneficios empleados |     | 23                     | 1.234          |
|                                       |     | <b>89.616</b>          | <b>146.584</b> |

(1) Corresponde a los pagos realizados en el 2017 por alquileres de oficina a la compañía relacionada Formaper S.A.

## 11. PATRIMONIO

**10.1 Capital Social.-** Al 31 de diciembre del 2017, el capital social y el capital autorizado de la compañía es de US\$ 800 y se encuentra conformado por 800 acciones de valor nominal de US\$ 1 cada una, todas ordinarias y nominativas.

**10.2 Reservas.-** Al 31 de diciembre la compañía esta cuenta con reservas facultativas de US\$ 34.865.

**10.3. Resultados.-** Al 31 de diciembre del 2017, la compañía presenta una ganancias acumulada de US\$ 35.000 y una perdida del ejercico correspondiente a US\$ 3.765.

## 12. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un resumen de las cuentas fue el siguiente:

|                                 | Al 31 de diciembre del |                |
|---------------------------------|------------------------|----------------|
|                                 | 2017                   | 2016           |
| Otros ingresos no operacionales | 0                      | 100.000        |
|                                 | <b>0</b>               | <b>100.000</b> |

## 13. COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un resumen de las cuentas fue el siguiente:

|                                   | Al 31 de diciembre del |               |
|-----------------------------------|------------------------|---------------|
|                                   | 2017                   | 2016          |
| Sueldos y beneficios              | 1.254                  | 1.226         |
| Beneficios a empleados            | 234                    | 263           |
| Honorarios profesionales          | 35                     | 8.600         |
| Suministros y materiales          | 15                     | 0             |
| Gasto de provisiones              | 0                      | 35.000        |
| Arrendamientos operativos         | 0                      | 2.500         |
| Matenimiento y reparaciones       | 385                    | 9.815         |
| Iva que se carga al costo o gasto | 404                    | 1.292         |
| Impuestos, contribuciones y otros | 858                    | 1.945         |
| Otros gastos                      | 0                      | 772           |
| Gastos financieros                | 580                    | 27.201        |
|                                   | <b>3.765</b>           | <b>88.615</b> |

## 14. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un resumen de las cuentas fue el siguiente:

|                                                             | Al 31 de diciembre del |          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|----------|
|                                                             | 2017                   | 2016     |
| <b>Cuentas por pagar a compañías relacionadas C/P y L/P</b> |                        |          |
| Formaper S.A.                                               | 2.650                  | 0        |
|                                                             | <b>2.650</b>           | <b>0</b> |

## 15. CONTINGENCIAS

A la fecha de los presentes estados financieros y a la emisión de nuestro informe, la compañía no presenta demandas laborales, ni civiles que puedan afectar razonablemente los estados financieros auditados.

## 16. EVENTOS SUBSECUENTES

En el periodo incurrido entre el 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre del 2017 no han ocurridos otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativas los saldos presentados en los estados financieros.