

**ATCONSTRUCTORES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2017**

**NOTA 1 – OPERACIONES**

ATCONSTRUCTORES S.A. es una entidad de derecho privado constituida en Ecuador en el Distrito Metropolitano de Quito el 25 de Noviembre de 2010. El objeto social de la compañía entre otros es: La planificación, construcción promoción y venta de toda clase de inmuebles como casas, edificios, departamentos, suites, lófts, oficinas, estacionamientos cementerios. La compraventa y arrendamiento de terrenos, departamentos, casas, edificios y toda clase de bienes inmuebles. La administración, construcción, reparación, adecuación, reconstrucción, mantenimiento y comercialización de toda clase de bienes inmuebles. La construcción y comercialización de casas, departamentos, oficinas, estacionamientos, hangares, puertos, aeropuertos mas edificaciones, por tanto le son propios todas las actividades conexas al área de bienes raíces, inmobiliaria, construcción, compraventa de Inmuebles y que mediana e inmediatamente se relaciona con ella. Podrá importar y exportar todos los objetivos relacionados con sus actividades.

Durante el año 2012 como empresa recientemente creada básicamente acumulo sus costos de producción a su primer proyecto de construcción el Edificio Kenzen sin generar ningún ingreso.

En diciembre del 2013 termina la construcción de su proyecto Kenzen e inicia sus primeras ventas generando ingresos y reconociendo gastos operativos menores.

Durante el año 2014 la empresa continúa con la venta de su proyecto Edificio Kenzen, quedando por venderse únicamente 21 consultorios.

En enero del 2014 la empresa decide ceder sus derechos de escritura de promesa de compra venta del terreno de inventario a la cesionaria Cuentas on Participacion ATCONSTRUCTORES, mediante contrato de cesion de derechos firmado el 21 de enero del 2014.

Durante el año 2015 se venden las 21 últimas oficinas del Edificio Kenzen el único proyecto de la empresa vigente.

En el año 2016 la empresa decide no incurrir en nuevos proyectos. Esto debido a la situación económica del país que se ha visto afectado extremadamente por los efectos de la baja del precio del petróleo que impacto en muchas ramas de la economía y especialmente en el área de la construcción obligando a tomar decisiones para evitar impactos que pueden ser afectados de manera negativa en las operaciones de la empresa y a sus accionistas.

Durante el año 2017 se realiza la compra de un terreno ubicado en la calle Rusia en el cual se planifica realizar un nuevo proyecto de departamentos.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS  
CONTABLES  
(Continuación)**

**a) Bases de preparación de los estados financieros**

Los presentes estados financieros adjuntos de ATCONSTRUCTORES S.A. fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción íntegra, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas y las nuevas NIIF, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

**b) Traducción de moneda extranjera**

**Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario.

**Transacciones y saldos**

Las transacciones en moneda extranjera, cuando se producen, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del cobro ó pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

**c) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye a fondos fijos y por depositar, depósitos en instituciones bancarias o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

**d) Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros, que no cotizan un mercado activo.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes excepto los saldos cuyos vencimientos son superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

De acuerdo al análisis de la antigüedad de la cartera la compañía, cuando aplique, constituirá una provisión para cuentas incobrables.

**e) Inventarios**

(Ver página siguiente)

**NOTA2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS  
CONTABLES  
(Continuación)**

**De la construcción:**

Los inventarios son presentados al costo de construcción de los proyectos que desarrolla la compañía, los costos asignados a los proyectos han sido aquellos que permiten la norma y básicamente son los siguientes:

Los costos que se relacionan directamente con cada proyecto específico incluirán:

- Costo de mano de obra en el lugar de construcción comprendiendo también la supervisión que allí se lleve a cabo;
- Costo de los materiales usados en la construcción.
- Depreciación de las propiedades, planta y equipo usados en la ejecución del proyecto;
- Costo de diseño y asistencia técnica que estén directamente relacionados con el contrato;
- Costo del terreno donde se desarrolla el proyecto.
- Costos indirectos de construcción.

Tales costos se distribuyen utilizando métodos sistemáticos y racionales, que se aplican de manera uniforme a todos los costos que tienen similares características. La distribución se basa en el nivel de actividades de construcción. Los costos indirectos de construcción comprenden costos tales como los de preparación y procesamiento de las nóminas del personal dedicado a la construcción.

El rendimiento del costo de la construcción en el estado de resultados se realiza una vez que se ha formalizado la venta, entrega y estructuración del inmueble.

**De mercadería para la venta:**

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que sea menor. El costo se determina usando el método de promedio ponderado.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos los costos necesarios para llevar a cabo la venta.

**f) Activos por impuestos corrientes**

En esta cuenta se presenta el inicio de impuesto a la renta, las retenciones en la fuente hechas por clientes, estos valores se utilizan como crédito tributario al momento del pago del impuesto a la renta, disminuyendo del impuesto causado.

**g) Propiedades y equipos**

**Medición posterior al reconocimiento:**

**a) Modelo del Costo**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS  
CONTABLES  
(Continuación)**

Los gastos de reparación y mantenimiento se imputan a resultados en el período en el que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedad planta y equipo de la compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto de activos y con un nivel de desagregación que permite depreciarlos en el período que medio entre la actual y hasta la siguiente reparación.

**b) Revaluación:**

Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios que existieran como activo fijo son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al costo de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa.

Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que se excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo y la calculada según su costo original.

Las transferencias desde la cuenta de reservas de revaluación a utilidades retenidas no pasaran por el resultado del período.

Los efectos de la revaluación de propiedades planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias

**Medición en el momento del reconocimiento**

Las partidas de propiedad planta y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de las propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

**Medición posterior al reconocimiento: Modelo del Costo**

Los modelos del costo después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son

(Ver página siguiente)

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS (Continuación)

registros de depreciación acumulada y el importe acumulado de los activos revaluados.

Los gastos de reparación y mantenimiento se imputan a resultados en el período en que se incurren. Cabe señalar que la compañía se considera como activos todas las construcciones que tienen una vida útil mayor a un año, por lo que algunas partidas de equipo de la compañía, se ajustaron mediante revisión. Los efectos de la revaluación de las plantas y equipo sujetos a la renta, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán en las Notas a los Estados Financieros.

### Medición de Depreciación y vidas Útiles

El costo de los valores revaluados de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo a línea recta. La vida estimada, valor residual y método de depreciación son revisados anualmente, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registro sobre una base prospectiva.

A continuación se presenta las principales partidas de propiedades, planta y equipo usadas en el cálculo de depreciación:

#### Ítem

Maquinaria y equipo  
Vehículos

### Retiro o Venta de Propiedades, Plata y Equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo es reconocido. En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la cuenta es transferido directamente a utilidades retenidas.

### h) Deterioro de activos no financieros

Los activos que tienen vida útil indefinida y no están sujetos a amortización, se revisan anualmente de deterioro en su valor. Los activos sujetos a amortización se someten a revisión cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse.

Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros excede el valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro se agrupan a los activos que generan flujo de efectivo identificable (unidad generadora de activos). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de los estados financieros para determinar los efectos por deterioro.

### i) Impuesto a la renta corriente y diferido

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS  
CONTABLES  
(Continuación)**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

*Impuesto a la renta corriente*

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables.

*Reformas impuesto a la renta*

De acuerdo con el artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible. Para el ejercicio económico 2018 la tarifa del impuesto a la renta será del 25%.

La tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación igual o superior al 50% del capital social. Cuando la participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del 28 de diciembre de 2016, se expiden las normas que establecen las condiciones, plazos y las excepciones para informar la composición societaria, y aprobar el "Anexo de Accionistas, Partícipos, Socios, Miembros de Directorio y Administradores", en donde indica que, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, si el sujeto obligado no presenta el anexo previo a la declaración de impuesto a la renta aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible. Asimismo, si el sujeto obligado reporta la información de manera incompleta e inexacta, aplicará la tarifa del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación no reportada.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**  
**(Continuación)**

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. Por los años 2017 y 2016 la Compañía no mantiene diferencias entre la base contable y tributaria.

**j) Beneficios a los trabajadores**

Beneficios definidos: Jubilación Patronal y Bonificación por desahucio.

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinar utilizando el método de la unidad de crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo o cuando sea necesario en aplicación a NIIFs para pequeñas empresas. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconoce utilizando el enfoque de la banda de fluctuación (10% del valor presente de la obligacional inicio del período dividido entre el número promedio de años de trabajo que le represente a los empleados, no se considera el 10% del valor razonable de los activos del plan, en razón de que esta obligación no esta fondeada). Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados. Al cierre del ejercicio 2017 la empresa considero no incluir esta provisión por cuanto su personal ha tenido alta rotación y por ser recientemente creada la empresa.

**k) Ingresos**

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

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Compañía no conserva para sí, ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**  
**(Continuación)**

- el importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad;
- es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

**l) Gastos**

Se registran en base a lo devengado.

**m) Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto se ha estimado confiablemente. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salida de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea menor.

Las provisiones se mide al valor presente de los desembolsos que se espera se requerirán para cancelar la obligación utilizando una tasa de interés antes de impuestos que refleje las actuales condiciones de mercado sobre el valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

**NOTA 3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afecten los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

**Impuesto a la renta:** La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

#### NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

##### Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La administración de riesgos de la compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

##### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para esta. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y la cuentas por cobrar a clientes.

##### Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos, debido a la nominación de estos a dichas variables.

##### Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financiero, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía. La Compañía monitorea semanalmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantiene una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones.

#### NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Los registros contables de la compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda en curso legal del Ecuador.

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Produbanco cuenta ATConstructores	6.472	813
Produbanco cuenta Señor MOR	207	209
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>6.678</u>	<u>1.022</u>

#### NOTA 6 – CUENTAS POR COBRAR Y ANTICIPOS

Al 31 de diciembre comprende:

(Ver página siguiente)

**NOTA 6 – CUENTAS POR COBRAR Y ANTICIPOS**  
**(Continuación)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cientes Sr. Mor	2.033	-
Eduate S. A.(Empresa relacionada) (1)	86.793	87.702
Participacion Atconstructores (2)	6.712	917.937
Otras cuentas por cobrar	3.075	3.404
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>98.613</u>	<u>1.009.042</u>

(1) Préstamo ocasional a cancelarse en corto plazo.

(2) Cuenta por cobrar por cesión de derechos de terreno, desde ATCONSTRUCTORES S.A. a Cuentas en Participación ATCONSTRUCTORES en el año 2014.

**NOTA 7 – ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Credito tributario IVA	10.751	9.228
Iva bienes	-	84
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>10.751</u>	<u>9.312</u>

**NOTA 8 – INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inventarios productos para la venta Señor Mor(1)	-	28.956
Proyecto en proceso (2)	843.300	-
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>843.300</u>	<u>28.956</u>

(1) Inventarios vendidos durante el año 2017

(2) El movimiento durante el año 2017 es el siguiente:

(Ver página siguiente)

**NOTA 8 – INVENTARIOS**  
(Continuación)

<u>Proyecto en proceso</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial proyecto	-
(+) Adiciones	
Terreno(1)	800.000
Pruebas y Muestras	18.629
Impuestos Municipales y Colegiales	10.936
Servicio de Seguridad (Guardiana)	4.850
Honorarios Profesionales	3.150
IVA en Compras	3.417
Otros	2.318
Saldo al 31 de diciembre del 2017	<u>843.300</u>

(1) Es un terreno de 610,70 m2 ubicado en la calle Rusia e9-111 y Eloy Alfaro, en este terreno se planifica la construcción de un proyecto de departamentos.

**NOTA 9 – PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>ACTIVOS</b>		
Maquinaria y Equipo	5.346	5.346
Vehículos	26.777	26.777
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>32.123</u>	<u>32.123</u>
<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>		
Depreciación acumulada Maquinarias y Equipo	(3.153)	(2.618)
Depreciación acumulada Vehículos	(26.777)	(26.777)
Total	<u>(29.930)</u>	<u>(29.395)</u>
Total propiedad planta y equipo 2017 y 2016	<u>2.193</u>	<u>2.728</u>

El movimiento del año de activos fijos es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>COSTO:</b>		
Saldo inicial	32.123	32.123
Retiros	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>32.123</u>	<u>32.123</u>
<b>DEPRECIACIÓN</b>		
Saldo inicial	29.395	26.183
Adiciones	535	3.212
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>29.930</u>	<u>29.395</u>

**NOTA 10 – ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDO**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto diferido	14.832	-
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>14.832</u>	<u>-</u>

**NOTA 11 – PROVEEDORES**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores locales	3.402	19.627
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>3.402</u>	<u>19.627</u>

**NOTA 12 – PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obligaciones fiscales, retenciones, IVA, otros	72	8.611
Impuesto a la renta por pagar	-	103
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>72</u>	<u>8.714</u>

**NOTA 13 – PROVISIONES**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Décimo tercer sueldo	71	-
Décimo cuarto sueldo	125	-
IESS Aportes patronal y personal	268	-
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>464</u>	<u>-</u>

**NOTA 14 – PRESTAMOS ACCIONISTAS**

Al 31 de diciembre comprende:

(Ver página siguiente)

**NOTA 14 – PRESTAMOS ACCIONISTAS**  
(Continuación)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Luis Felipe Álvarez T.	2.139	-
Gabriela Álvarez T.	2.139	-
Karina Álvarez T.	2.139	-
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>6.418</u>	<u>-</u>

Los préstamos están a una tasa del 7%, durante el año 2017 se pago de interés US\$ 354,14

**NOTA 15 – GASTOS POR SU NATURALEZA**

El detalle de los gastos por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016 son los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos administrativos		
Impuestos y contribuciones	321	28.336
Sueldos y beneficios de ley	254	21.680
Servicios básicos	7.257	5.763
Honorarios	5.200	4.860
Depreciación	535	3.212
Multas e intereses fiscales	2.619	2.188
Otros gastos	322	888
Perdidas varias	-	497
Mantenimiento	220	448
Legales	-	144
Total gastos administrativos	<u>16.728</u>	<u>68.014</u>
Gastos de ventas		
Sueldos y beneficios de ley	3.738	1.607
Gastos legales	2.023	-
Otros gastos	71	1.080
Total gastos de ventas	<u>5.832</u>	<u>2.687</u>
Gastos financieros		
Comisiones bancarias	116	86
Total gastos financieros	<u>116</u>	<u>86</u>
Total gastos	<u>22.675</u>	<u>70.787</u>

#### NOTA 16 – CONCILIACION TRIBUTARIA

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	(62.064)	(52.690)
(-) Participación trabajadores	-	-
(+) Gastos no deducibles	2.735,03	17.056
(+) Diferencia temporaria por amortización de pérdidas	14.832,27	-
= Pérdida sujeta amortización en periodos siguientes	<u>(44.497)</u>	<u>(35.634)</u>
Impuesto a la renta causado	-	-
(+) Saldo anticipo determinado Impuesto renta	-	-
(-) Crédito tributario años anteriores	-	-
(+) Saldo anticipo pendiente de pago	-	103
(-) Retenciones en la fuente año	-	-
Saldo (a favor) por pagar del contribuyente	<u>-</u>	<u>103</u>

#### NOTA 17 – CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es de US\$. 1.200,00 dividido en 120 acciones ordinarias de valor nominal de US\$. 10,00 dólar estadounidense por cada acción. Los accionistas son Luis Felipe Alvarez Terán, María Gabriela Alvarez Terán y Karina Alvarez Terán con 40 acciones cada uno y un valor total de \$ 400,00 por cada accionista.

#### NOTA 18 – RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

#### NOTA 19 – AUDITORIA LAVADO DE ACTIVOS

En Octubre 30 del 2013, mediante Registro Oficial No 112 de esa fecha, la Superintendencia de Compañías emite la Resolución SC.DSC.G.13.010 sobre las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos para las Compañías". En su artículo 28 menciona: "Para el sector que se dedique a las actividades de construcción e intermediación de inversión mobiliaria, deben registrar todas las operaciones y transacciones que realizan sus clientes"....., que se reporte ciertas transacciones al organismo de control, que se elabore un Manual de Cumplimiento para Prevención de Lavado de Activos, que se asigne un Oficial de Cumplimiento y que se audite la aplicación de esta norma entre otros requerimientos.

La implementación de los procedimientos de lavado de activos así como el cumplimiento de los procedimientos, según lo establece la normativa, deben ser examinados por los auditores externos independientes quienes emitirán un informe especial cada año a la Superintendencia de Compañías acerca de su cumplimiento o no. Para cumplir con este requisito y de acuerdo a esta normativa los auditores externos emitirán el mismo de forma separada para el año 2017.

## **NOTA 20 – LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA.**

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, que entre otros cambios incluye los siguientes:

- Exenciones de impuesto a la renta para microempresas: Gozarán de la exención sólo aquellas microempresas que se constituyan a partir de la vigencia de esta ley.
- Deducciones de impuesto a la renta: Se aplica deducción a los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no tienen provisión en años anteriores. Se mantiene la deducibilidad por provisiones corrientes que deban registrarse por este concepto, y no se condiciona que las mismas sean realizadas por empresas especializadas, ni que se refieran al número de años de los trabajadores.
- Obligación a llevar contabilidad: Se modifica la base de ingresos para personas naturales y sucesiones indivisas, para estar obligado a llevar contabilidad (Ingresos del año anterior superiores a US\$300 mil), incluyendo además a profesionales, comisarilias, representantes y trabajadores autónomos en general. Sin embargo, deberá considerarse además que estarán también obligados a llevar contabilidad las personas naturales y sucesiones indivisas cuyo capital al 1 de enero o gastos del ejercicio anterior, sean superiores a los límites que se encuentran establecidos en reglamento.
- Determinación por la Administración Tributaria: Se establece la aplicación de determinación presuntiva o por coeficientes, por parte del Servicio de Rentas Internas, al liquidar diferencias detectadas en declaraciones.
- Impuesto Renta Único Sector Bananero: Se elimina Impuesto a la Renta único para sector bananero.
- Porcentaje de tarifa de impuesto a la renta de sociedades: Se incrementa la tarifa al 25% y la aplicable cuando los socios residan en paraísos fiscales al 28%, según la proporcionalidad de capital establecida.
- Reinversión de utilidades: Cuando las sociedades con socios o accionistas en paraísos fiscales, que debido al régimen jurídico de cualquier jurisdicción en que residan los socios, se permita registrar un titular nominal o formal, deberá obligatoriamente informar el beneficiario efectivo, caso contrario no se dará por cumplida la obligación ante el Servicio de Rentas Internas.

Se establece base exenta de US\$11,270 para determinar base imponible de impuesto a la renta para microempresas.

Se mantiene el beneficio de reducción de 10 puntos a la tarifa de Impuesto a la Renta, únicamente para la reinversión de compañías exportadoras habituales, productoras de bienes y de turismo receptivo, cuyo componente accionario nacional sea de por lo menos el 50%.

- Reducción tarifa impuesto a la renta en Desarrollo, Ciencia, Tecnología e Innovación: La reducción por este concepto sólo aplicará en la reinversión de sociedades productoras de bienes.
- Reducción tarifa para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales: Estas sociedades mantendrán el 22% (25%-3 puntos) de impuesto a la renta. Solo para el caso de exportadores habituales, la condición es mantener o incrementar el empleo.

(Ver página siguiente)

**NOTA 20 – LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA.**  
**(Continuación)**

- **Anticipo de Impuesto Renta:** El cálculo de anticipo de acuerdo con la fórmula de los componentes del Estado de Situación Financiera y de Resultados, no aplicará para las personas naturales y sucesiones indivisa que, estando obligados a llevar contabilidad, no realicen actividades empresariales, para este caso aplicarán el procedimiento del 50% de IR menos las retenciones.
- **Cálculo de anticipo:** No formarán parte del cálculo de anticipo de impuesto a la renta las decimotercera y decimocuarta remuneraciones y aportes patronales.
- **Devolución de anticipo:** Se establece recargo del 200% en caso de detectarse que la devolución del anticipo fue indebida.
- **Anticipo de Impuesto a la Renta – Rubros excluidos del cálculo de anticipo de impuesto a la renta:** Se especifica la exclusión de montos de activos, costos y gastos y patrimonio, relacionados con gastos de incremento de generación de nuevo empleo, y adquisición de activos productivos. Además, que el cambio de propiedad de los activos que ya se encuentran en funcionamiento no constituye inversión nueva, por tanto, los activos para efectos de aplicación de este beneficio deben ser totalmente nuevos.
- **Retención en la fuente de dividendos y utilidades a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador:** Mientras no se demuestre que el último nivel accionario pertenezca realmente al beneficiario efectivo, no se dará por cumplida la obligación.
- **Devolución de IVA medios electrónicos:** En la devolución de IVA por uso de medios electrónicos se elimina la devolución por uso de tarjetas de débito y crédito.
- **Base impuesto consumos especiales (ICE):** Se indica que para determinar la base de cálculo del ICE podría ser sobre el PVP sugerido por el fabricante o precios referenciales, según se establezca mediante resolución para el efecto. Se incluye sanción por incumplimiento de informa y por inconsistencias.
- **Definición de exportador habitual:** El reglamento especificará las condiciones, límites y requisitos para calificar a un contribuyente como exportador habitual.
- **Emisión de comprobantes de venta:** Disminuye la base de pago sobre la que se obligada la utilización del sistema financiero de 5mil a 1mil.
- **Regímenes simplificados:** A través de Reglamento se clasificará por segmentos de la economía la aplicación de regímenes simplificados para efectos de cumplimiento tributario.
- **Exenciones ISD:** La exención en pago de ISD por valores para cubrir costos y gastos por enfermedades catastróficas se establece en el 100% de lo portado o transferido al exterior, previa aprobación de trámite de exoneración.
- **Devolución ISD a exportadores:** Se incluye el beneficio de devolución sobre el saldo de ISD que los exportadores no hayan utilizado como Crédito Tributario por pagos de importaciones de materias primas y bienes de capital.

(Ver página siguiente)

**NOTA 20 – LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA.**  
**(Continuación)**

- Incentivo estabilidad tributaria en contratación de inversión: Se incluye también para inversiones que contribuyan al cambio de la matriz productiva, tarifas de Impuesto a la Renta, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno (25% tarifa general para sociedades).
- Determinación presuntiva: La determinación presuntiva se aplicaría no solamente en procesos de Determinación Fiscal, sino también para la emisión de Liquidaciones de pago y resoluciones por aplicación de diferencias.

**NOTA 21 – EVENTOS SUBSECUENTES**

En febrero 4 del 2018 El gobierno llamo al pueblo ecuatoriano a una consulta popular. Dentro de la misma se incluyó la pregunta No 6 dirigida a consultar si la ciudadanía está de acuerdo con que se derogue la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, conocida como "Ley de Plusvalía". Esta pregunta fue aprobada y la Asamblea Ecuatoriana procedió a derogar la misma en marzo del 2018. En base al resultado de la consulta y la derogatoria de la ley se espera una reactivación en el área de la construcción que se vio seriamente afectada con dicha ley impactando negativamente tanto a la economía como al empleo. Se espera en el país una reactivación del área, así como en la economía general.

---