

Econ. Ramiro Solano Núñez  
SC RNAE 530 Auditor Externo  
[rasonu@rasonu.org](mailto:rasonu@rasonu.org)

## **JAO ARQUITECTOS JAODISEÑOS CIA. LTDA.**

### **Estados Financieros**

**Al 31 de Diciembre de 2017**

#### **INDICE**

Informe del Auditor Independiente  
Estado de Situación Financiera  
Estado de Resultados Integral y Otros Resultados Integrales  
Estado de Cambios en el Patrimonio  
Estado de Flujo de Efectivo  
Notas a los Estados Financieros

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**A la Junta General de Accionistas de  
JAO ARQUITECTOS JAODISEÑOS CIA. LTDA. :**

### **1. Opinión**

He auditado los Estados Financieros de la compañía JAO ARQUITECTOS JAODISEÑOS CIA. LTDA. que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2017, Estado de Resultado, Estado de Cambio en el Patrimonio y el Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los Estados Financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de la compañía JAO ARQUITECTOS JAODISEÑOS CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2017; así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas y el Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PYMES).

### **2. Fundamento de la Opinión**

He realizado mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros. Soy independiente de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de Estados Financieros en Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

### **3. Cuestiones Clave de Auditoría**

Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, ha sido de mayor significatividad en mi auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en sus conjuntos y en la

formación de mi opinión sobre estos, y no expreso una opinión por separado sobre estas cuestiones.

#### **4. Responsabilidades de la administración en relación con los Estados Financieros (Separados)**

La administración de la entidad es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como el control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados a la continuidad del negocio, y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento como base contable, a menos que la administración pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La administración de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

#### **5. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros (Separados)**

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectara una incorrección material cuando existiere. Las incorrecciones materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de auditoría, aplicare mi juicio profesional y mantendré una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, y como parte de mi responsabilidad manifiesto:

Identifique y valore los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñe y, aplique procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso que la misma sea resultante de errores, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.

Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

Concluí sobre el uso adecuado por parte de la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y determinamos en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como una empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre material, estoy obligado a exponer en mi informe de auditoría, las correspondientes revelaciones relacionadas con los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que expreso una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como una empresa en funcionamiento.

Evalué la correspondiente presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logren su presentación razonable.

Me comuniqué con los responsables de la administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno, identificadas en el transcurso de la auditoría.

## 6. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de recepción y percepción de JAO ARQUITECTOS JAODISEÑOS CIA. LTDA. , por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, se emite por separado, una vez que la compañía nos proporcione los anexos respectivos en las fechas previstas por la Administración Tributaria, sin que esto represente que tal obligación se encuentre vencida.

## 7. Énfasis

JAO ARQUITECTOS JAODISEÑOS CIA. LTDA., mediante escritura pública otorgada ante el Notario Quincuagésimo Quinto de Guayaquil, de fecha 8 de junio del 2016, inscrita en el Registro de la Propiedad de Samborondón el 20 de junio de 2016, adquirió por venta hecha a su favor por Constructora Inmobiliaria Citihomes S.A., la oficina número 1-17 del primer piso, y los estacionamiento ubicados en el subsuelo números 37 y 38, del Edificio Mirador, que forman parte del centro comercial denominado PLAZA LAGOS TOWN CENTER II. Luego el 28 de octubre del 2016 se ratificó y aclaró el contrato de compra venta.

Por temas de interés propios de los accionistas de Constructora Inmobiliaria Citihomes S.A. (Relacionada), mediante Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de julio del 2016, se decidió disolver de manera voluntaria y anticipada la compañía. Con fecha 4 de agosto del 2016, ante el Notario Quincuagésimo Quinto de Guayaquil, se otorgó la escritura pública de Disolución Voluntaria y Anticipada de Constructora Inmobiliaria Citihomes S.A., la misma que fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SD-16-0005546 de fecha 25 de octubre de 2016, e inscrita en el Registro Mercantil de Durán y Samborondón el 8 de diciembre de 2016; y en consecuencia, la Compañía pasó a encontrarse en proceso de liquidación. Posteriormente, con fecha 20 de diciembre de 2016 fue inscrito en el Registro Mercantil de Durán y Samborondón el nombramiento de Liquidador Principal a favor del Sr. Ab. Wilson Ramón Irigoyen Blacio. Al 31 de octubre del 2016, mediante acta de junta general extraordinaria de accionistas de Constructora Inmobiliaria Citihomes S.A. en liquidación, se decidió resolver sobre la venta del negocio de la Compañía a favor de la compañía JAO ARQUITECTOS JAODISEÑOS CIA. LTDA., por lo que, mediante escritura pública del 1 de noviembre del 2016, autorizada por el Notario Quincuagésimo Quinto de Guayaquil, se celebró la venta de negocio entre ambas compañías, quedando expresado que se vende, cede y transfiere el negocio sin reservar ningún derecho ni obligación para sí, a favor de la compañía JAO ARQUITECTOS JAODISEÑOS CIA LTDA.

El 7 de agosto del 2017, mediante Resolución SCVS – INC – DNASD-SD – 2017 - 00003035 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se resolvió la cancelación de la inscripción de la compañía Constructora Inmobiliaria Citihomes S.A. en liquidación, la misma que fue inscrita en el Registro Mercantil correspondiente el 4 de septiembre de 2017, y finalmente, mediante Resolución G0910106092017-RESCANC-0015222 del 6 de septiembre de 2017, del Servicio de Rentas Internas se canceló el RUC de Constructora Inmobiliaria Citihomes S.A. en liquidación.

Atentamente,



No. de Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: SC-RNAE 530

---

Econ. Ramiro Solano Nuñez  
No. Licencia Profesional: 2029  
RUC Auditor: 0903549020001

Guayaquil, 23 de Abril de 2018

**JAO ARQUITECTOS JAODISEÑOS CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**  
**(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	NOTAS	2017	2016
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	5	89.182,52	64.761,66
Activos Financieros	6	102.867,32	177.808,07
Activos por Impuestos Corrientes	7	5.393,42	5.393,42
Gastos Pagados por Anticipado	8	1.817,60	21.702,63
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>199.260,86</b>	<b>269.665,78</b>
<b>Activos No Corrientes</b>			
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	9	244.925,93	256.381,67
Otros Activos No Corrientes	10	481.560,21	481.560,21
<b>Total Activos No Corrientes</b>		<b>726.486,14</b>	<b>737.941,88</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>925.747,00</b>	<b>1.007.607,66</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Cuentas y Documentos por Pagar	11	26.610,88	29.407,01
Obligaciones con Instituciones Financieras	12	23.311,11	22.988,05
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	13	8.900,06	16.263,27
Beneficios a los Empleados	14	30.021,28	35.282,42
Ingresos Diferidos	15	211.273,03	443.264,34
Otros Pasivos Corrientes	16	11.071,41	12.422,35
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>311.187,76</b>	<b>559.627,44</b>
<b>Pasivos No Corrientes</b>			
Cuentas y Documentos por Pagar	17	285.522,68	297.058,09
Obligaciones con Instituciones Financieras	18	22.414,45	45.725,55
Beneficios a los Empleados	19	28.546,00	0,00
Ingresos Diferidos	20	144.041,18	0,00
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>		<b>480.524,31</b>	<b>342.783,64</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>791.712,07</b>	<b>902.411,08</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	21	5.000,00	5.000,00
Resultados Acumulados		83.981,58	22.448,20
Resultado del Ejercicio		45.053,35	77.748,38
<b>TOTAL DE PATRIMONIO NETO</b>		<b>134.034,93</b>	<b>105.196,58</b>
<b>TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO NETO</b>		<b>925.747,00</b>	<b>1.007.607,66</b>

Elaborado por:

ING. YUXIANA AVILES - Contador General  
 JAO ARQUITECTOS JAODISEÑOS CIA. LTDA.

Aprobado por:

ARQ. JAIME ORTEGA ONETO - Gerente General  
 JAO ARQUITECTOS JAODISEÑOS CIA. LTDA.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

**JAO ARQUITECTOS JAODISEÑOS CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**  
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	2017	2016
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		
Ingresos de Actividades Ordinarias	596.584,47	600.669,47
<b>(=) Utilidad Bruta en Ventas</b>	<b>596.584,47</b>	<b>600.669,47</b>
(+) Otros Ingresos	3.500,00	55.324,57
<b>(-) GASTOS</b>		
(-) Gastos de Venta	-131.569,44	-3.050,48
(-) Gastos de Administración	-370.128,13	-303.109,25
(-) Gastos Financieros	-7.726,35	-8.267,00
(-) Otros Gastos	-18.261,88	-219.729,98
<b>Total de Gastos</b>	<b>-527.685,80</b>	<b>-534.156,71</b>
<b>(=) Utilidad antes de Participación a Tra</b>	<b>72.398,67</b>	<b>121.837,33</b>
(-) Participación a Trabajadores	-10.859,80	-18.275,60
(-) Impuesto a las Ganancias	-16.485,51	-25.813,35
<b>(=) Utilidad Neta del Ejercicio</b>	<b>45.053,36</b>	<b>77.748,38</b>
<b>(=) Resultado Total Integral del Año</b>	<b>45.053,36</b>	<b>77.748,38</b>

Elaborado por:



ING. YUXIANA AVILES - Contador General  
 JAO ARQUITECTOS JAODISEÑOS CIA. LTDA.

Aprobado por:



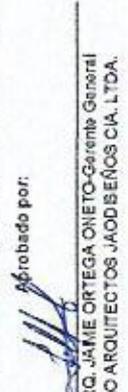
ARQ. JAIME ORTEGA ONETO - Gerente General  
 JAO ARQUITECTOS JAODISEÑOS CIA. LTDA.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

**JAO ARQUITECTOS JAODISEÑOS CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**  
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital Social	Aportes Futuro Capitalización	Reservas	Otros Resultados Integrais	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
<b>SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO ANTERIOR</b>							
Saldo del Período Inmediato Anterior	5,000.00	0.00	0.00	0.00	22,448.20	77,748.38	105,196.58
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	5,000.00	0.00	0.00	0.00	22,448.20	77,748.38	105,196.58
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO</b>							
Transferencias de Resultados a Otras Cuentas Patrimoniales					77,746.38	-77,748.38	0.00
Otros Cambios					-16,215.00	45,053.35	-16,215.00
Utilidad Neta del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	0.00	61,833.88	-32,685.03	28,833.35
Total Cambios del Año en el Patrimonio	0.00	0.00	0.00	0.00	83,881.68	45,053.35	134,034.93
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	5,000.00	0.00	0.00	0.00	83,881.68	45,053.35	134,034.93

  
 Aprobado por:  
 ING. DIXIEY VILES - Contador General  
 JAO ARQUITECTOS JAODISEÑOS CIA. LTDA

  
 Aprobado por:  
 ARQ. JAME ORTEGA ONETO - Gerente General  
 JAO ARQUITECTOS JAODISEÑOS CIA. LTDA.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

**JAO ARQUITECTOS JAODISEÑOS CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**  
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	2017	2016
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>(+) Cobros por Actividades de Operación</b>		
Cobros procedentes de la ventas de bienes y/o prestación de Servicios	653.307,90	1.243.418,84
Otros cobros por actividades de operación	3.500,00	0,00
<b>(-) Pagos por Actividades de Operación</b>		
Pagos a proveedores por suministro de bienes y/o servicios	-2.821,67	-713.491,86
Pagos a empleados	-225.793,51	0,00
Pagos por primas de seguro	-844,58	0,00
Otros pagos por actividades de operación	-312.441,54	0,00
(-) Intereses pagados	-6.881,77	0,00
(-) Impuesto a las ganancias pagados	-23.848,72	-11.647,06
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	-174.474,76	0,00
<b>Flujos procedentes (utilizados) en actividades de operación</b>	<b>-90.298,66</b>	<b>518.279,92</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
(-) Adquisición de Propiedades, Planta y Equipos	-6.806,14	-276.761,34
(-) Adquisición de Activos a Largo Plazo	0,00	-328.584,47
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	16.215,00	20.379,67
<b>Flujos procedentes (utilizados) en actividades de inversión</b>	<b>-23.021,14</b>	<b>-584.966,14</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
(+) Financiación por préstamos a largo plazo	0,00	68.713,60
(-) Pago de préstamos	-23.311,10	0,00
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	161.051,77	0,00
<b>Flujos procedentes (utilizados) en actividades de financiación</b>	<b>137.740,67</b>	<b>68.713,60</b>
<b>Incremento (variación) de Efectivos y Equivalentes al Efectivo</b>	<b>24.420,88</b>	<b>2.027,38</b>
(*) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Inicio del Periodo	64.761,66	62.743,28
(=) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Final del Periodo	<b>89.182,54</b>	<b>64.770,66</b>

Elaborado por:

ING. YUXIANA AVILES - Contador General  
 JAO ARQUITECTOS JAODISEÑOS CIA. LTDA.

Aprobado por:

ARQ. JAME ORTEGA ONETO - Gerente General  
 JAO ARQUITECTOS JAODISEÑOS CIA. LTDA.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

## **JAO ARQUITECTOS JAODISEÑOS CIA. LTDA.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares de los E.U.A.)**

---

#### **1. INFORMACION GENERAL**

JAO ARQUITECTOS JAODISEÑOS CIA. LTDA. fue constituida el 30 de Marzo del 2015 en la ciudad de Guayaquil, su actividad económica principal está orientada a la proyección, planificación y diseño de edificios .

Los estados financieros por el período terminado al 31 de Diciembre del 2017, han sido autorizados por la Administración para su emisión y puestos a disposición del Directorio para su respectiva aprobación para finalmente ser expuestos ante la Junta General de Accionistas que se realizará dentro de los plazos establecidos en la Ley de Compañías para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2017 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas en sesión del 17 de marzo del 2018.

#### **2. BASES DE ELABORACION Y RESUMEN DE POLITICAS**

Los presentes estados financieros han sido elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y adoptadas por la Superintendencia de Compañías de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 publicada en el Registro Oficial No. 94 del 23 de Diciembre del 2009.

##### **2.1.- Bases de Elaboración**

Los estados financieros han sido elaborados en base al criterio del costo histórico.

##### **2.2.- Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía son expresadas en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros son expresados en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

### **2.3.- Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos locales y/o del exterior, inversiones con vencimientos originales dentro del periodo corriente y los sobregiros bancarios.

### **2.4.- Activos y Pasivos Financieros**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "cuentas y documentos por cobrar comerciales" y "otras cuentas y documentos por pagar"; y, clasifica sus activos financieros en las categorías: "cuentas y documentos por pagar comerciales", "otras cuentas y documentos por pagar" y "obligaciones con instituciones financieras".

**2.4.1.- Cuentas y Documentos por Cobrar:** Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son activos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

**2.4.2.- Cuentas y Documentos por Pagar:** Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son pasivos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito por parte de los proveedores de la Compañía. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, inicialmente son medidos a su valor razonable menos cualquier costo atribuible a la transacción. Posteriormente los activos y pasivos financieros se registran a su costo amortizado.

### **2.4.3.- Deterioro de Activos Financieros**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar para cubrir cualquier riesgo de irrecuperabilidad inherente al otorgamiento de créditos directos con sus clientes, esta provisión es a razón del 1% anual sobre el saldo de cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2017.

### **2.4.4.- Baja de Activos y Pasivos Financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin

retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

## **2.5.- Otras Cuentas por Cobrar**

Representadas principalmente por anticipos a partes relacionadas y proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado y que es equivalente a su costo amortizado.

## **2.6.- Propiedades, Planta y Equipos**

Las propiedades, planta y equipos son registrados al costo histórico menos depreciación acumulada y deterioro del valor si lo hubiere. El costo incluye el valor de adquisición o construcción del activo. Los costos posteriores a la adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y éstos puedan ser medidos con fiabilidad. Los pagos por concepto de reparaciones o mantenimiento son reconocidos en el resultado del período en que se incurran,

A excepción de los terrenos, las propiedades, planta y equipos se deprecian bajo el método lineal basado en la estimación de su vida útil y no se considera un valor residual ya que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, planta y equipos al finalizar su vida útil, será irrelevante. Las estimaciones de la vida útil y valor residual son revisadas, y ajustadas si es necesario, a la fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles de las propiedades, planta y equipos son las que se detallan a continuación:

Edificios	20 años
Naves, Aeronaves, Barcazas y Otros Similares	20 años
Maquinaria y Equipos	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de Computación	3 años
Vehículos	5 años

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

## **2.8.- Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. Este impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales.

### **2.8.1.- Impuesto a la Renta Corriente**

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula aplicando la tasa impositiva sobre las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga. La ley tributaria vigente establece una tasa de impuesto a la renta a razón del 22% sobre las utilidades gravables y 12% si existe reinversión de utilidades.

Desde el año 2010 entró en vigencia el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año precedente sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos.

Esta nueva normativa estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al anticipo mínimo, este último constituirá el impuesto a la renta definitivo.

Para el año 2017 la Compañía registró como impuesto a la renta el valor determinado sobre el 22% de las utilidades gravables que fue mayor que el valor del anticipo mínimo.

### **2.8.2.- 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 determinadas entre las bases tributarias de un activo o pasivo y la base determinada por aplicación de las NIIF en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y que se estima serán aplicables en la fecha en que el activo por impuesto diferido se recupere o el pasivo por impuesto a la renta diferido se pague.

## **2.9.- Beneficios a los empleados**

### **2.9.1.- Beneficios de corto plazo**

Los beneficios a los empleados de corto plazo son conformados por los siguientes conceptos:

La participación a los trabajadores sobre las utilidades: Calculada a razón del 15% sobre la utilidad contable de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

### **2.9.2.- Beneficios de largo plazo**

Los beneficios a los empleados de largo plazo son conformados por los siguientes conceptos:

Jubilación Patronal: La Compañía tiene un plan de beneficios definidos para jubilación patronal, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Desahucio: En los casos de terminación de la relación laboral el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por una empresa certificada y se reconocen en el costo o gasto del año. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son: tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

### **2.10.- Provisiones**

La Compañía reconoce provisiones cuando tenga una obligación presente, legal o implícita, como resultados de sucesos pasados; hay posibilidad de que exista la salida de recursos para liquidar la obligación y que dicho monto pueda ser medido con fiabilidad.

### **2.11.- Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus productos y/o prestación de servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos como el IVA e ICE y los descuentos otorgados al cliente.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, que estos beneficios puedan

ser medidos con fiabilidad y que cuando se haga la entrega del bien o se preste el servicio se transfieran los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y/o el goce del servicio prestado.

#### **2.12.- Distribución de Dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocerán como pasivos corrientes en el estado de situación financiera del período en el que los accionistas hayan aprobado la distribución de estos dividendos.

### **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en los 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.

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

- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación Patronal y Desahucio. Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. (Nota 2.9.2.)
- Propiedades, Planta y Equipos: La determinación de las vidas útiles y valor residual se evalúan al cierre de cada año. (Nota 2.7.)

### **4. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO**

#### **4.1.- Riesgo País**

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

#### **4.2.- Riesgo de mercado**

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como: tasas de interés y precios de productos produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos o la valoración de pasivos.

Las políticas en la Administración de estos riesgos son establecidos por la Compañía, esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

#### **4.3.- Riesgo de tasa de interés**

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdidas resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectados a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivos es invertido en instrumentos de corto plazo.

#### **4.4.- Riesgo de liquidez**

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar.

#### **4.5.- Riesgo de los activos**

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

### **5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

La composición de Efectivo y Equivalentes al Efectivo, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
Caja Chica	150,00	0,00
Banco BOLIVARIANO	89.032,52	64.761,66
<b>Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>	<b>89.182,52</b>	<b>64.761,66</b>

### **6. ACTIVOS FINANCIEROS**

La composición de los Activos Financieros, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
CxC Comerciales No Relacionados	93.923,38	150.646,81
Otras CxC a Relacionadas	2.861,87	1.691,24
Otras CxC a No Relacionadas	10.030,00	29.417,95
(-) Provisión por Cuentas Incobrables	-3.947,93	-3.947,93
<b>Total Activos Financieros</b>	<b>102.867,32</b>	<b>177.808,07</b>

<b>CxC Comerciales No Relacionados</b>	<b>31/12/2017</b>
CECILIA RUETE DIRISIO	3.920,00
CONSORCIO INMOBILIARIO VELASCO S.A.	4.114,28
ESTRANA VI S.A.	500,00
FORTUNE GLOBAL INVESTMENT	5.922,40
CARLOS AROSEMENA BAQUERIZO	3.360,00
CONSTRUCCIONES CIVILES DEL ECUADOR	50,00
EMPRESA DE CONSTRUCCIONES EMDECO S.A.	3.300,00
CONSTRUCTORA DGL CIA LTDA	7.504,00
ENVASES DEL LITORAL	285,00
FIDEICOMISO DE TENECTA GRAND VIEW ASSETS	568,74
FLAVIO AROSEMENA BURBANO	2.408,00
GALAJET S.A.	2.540,00
SANTIA GO LLADO	687,50
SYDATEL S.A.	100,00
DERCOFUN	3.437,50
ALDO MAINO	3.757,76
BANCO BOLIVARIANO	136,12
ING. JORGE MALO	2.800,00
DELOMONDO S.A.	90,52
ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A.	560,00
FRANK NOBOA	2.135,00
GUSTAVO USCOCOVICH	600,00
INMOBILIARIA OSTINASA S.A.	1.150,00
INCAVARSA S.A.	3.465,00
JHON VILLEGAS SALGADO	3.360,00
JUAN FERNANDO MANRIQUE	1.400,00
LA WISKA	1.100,00
M&F MARCAS DE FABRICA	6.965,10
MAREFORMAS S.A.	2.445,30
MIGUEL NOBOA	140,00
NEDERAGRO	173,37
ONLYNAT S.A.	10,00
ORPAMIL S.A.	200,00
PALBERINI S.A.	280,00
PESQUERA BETTY C. PESBEC S.A.	10.160,00
REMODULARSA S.A.	3.726,52
RINOMANQ CONSTRUCCIONES S.A.	412,50
RIVERTSA S.A.	3.640,00
SALSI S.A.	248,76
TILAK S.A.	670,00
ZAZACORP S.A.	5.600,00
<b>TOTAL CxC Comerciales No Relacionados</b>	<b>93.923,37</b>

Otras CxC a Relacionadas	31/12/2017
Deposito inicial Ncoarquitectos Banco Bolivariano	1.000,00
Mantenimiento Contable Julio Ncoarquitectos AP	342,00
Mantenimiento Contable Agosto Ncoarquitectos AP	336,00
P/R PAGO DE IMPUESTOS DE AGOSTO Y SEPTIEMBRE DEL 2	13,24
Fondo para gastos legales	65,00
Aumento de capital Ncoarquitectos Banco Bolivariano	1.000,00
Para tramites Neo Arquitectos	42,00
Pago de imp. 1.5xmi, tasa de habilitacion y patente municipal 2017	63,63
<b>TOTAL Otras CxC a No Relacionadas</b>	<b>2.861,87</b>

## 7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de los Activos por Impuestos Corrientes, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
Otros (anticipo IR)	5.393,42	5.393,42
<b>Total Activos por Impuestos Corrientes</b>	<b>5.393,42</b>	<b>5.393,42</b>

## 8. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

La composición de los Gastos Pagados por Anticipado, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
Otros	1.817,60	21.702,63
<b>Total Gastos Pagados por Anticipado</b>	<b>1.817,60</b>	<b>21.702,63</b>

## 9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

La composición de las Propiedades, Planta y Equipos, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	Adiciones		Deducciones		2016
		Adquisiciones	Ajustes	Ventas	Bajas y/o ajustes	
<b>Depreciables</b>						
Edificios	240.000,00	0,00				240.000,00
Muebles y Enseres	15.263,00	6.806,14				8.456,86
Equipos de Computación	2.148,13	0,00				2.148,13
Vehículos	26.156,35	0,00				26.156,35
<b>Total de PPE Depreciables</b>	<b>283.567,48</b>	<b>6.806,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>276.761,34</b>
<b>(-) Depreciación y Deterioro</b>						
(-) Depreciación Acumulada de PPE al Costo	-38.641,55		0,00		18.261,88	-20.379,67
<b>(-) Depreciación y Deterioro Acumulados</b>	<b>-38.641,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18.261,88</b>	<b>-20.379,67</b>
<b>Total Propiedades, Planta y Equipos, Neto</b>	<b>244.925,93</b>	<b>6.806,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18.261,88</b>	<b>256.381,67</b>

La compañía realizó una compra de activo mobiliario por \$ 6.806,13 en el mes de septiembre realizando anticipos hasta el mes de noviembre.

## 10. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

La composición de los Otros Activos No Corrientes, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
Otros	481.560,21	481.560,21
<b>Total Otros Activos No Corrientes</b>	<b>481.560,21</b>	<b>481.560,21</b>

La cuenta otros está compuesta por:

- Otras cuentas por cobrar \$ 275.251,43
- Cuentas por cobrar largo plazo ABP Service por \$ 206.308,78

El 27 de mayo del 2013 las empresas CITIHOMES S.A. y ABP SERVICES INTERNATIONAL INC. Realizan un contrato de cesión de derechos, el cual indica un pago por \$206.308,78 por parte de CITIHOMES, cuyo valor fue trasladado a JAO ARQUITECTOS JAODISEÑOS CIA. LTDA., de igual manera los \$275.251,43, que fueron aprobado y mencionados por los anteriores auditores de CITIHOMES el 16 de agosto del 2016.

## 11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición de las Cuentas y Documentos por Pagar, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
CxP Comerciales No Relacionados	462,34	3.284,01
Otras CxP a No Relacionadas	26.148,54	26.123,00
<b>Total Ctas y Doc por Pagar</b>	<b>26.610,88</b>	<b>29.407,01</b>

## 12. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

La composición de las Obligaciones con Instituciones Financieras, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
Banco BOLMARIANO	23.311,11	22.988,05
<b>Total Obligaciones con Instituciones Financieras</b>	<b>23.311,11</b>	<b>22.988,05</b>

## 13. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a la Ley Tributaria vigente en el Ecuador, la tasa impositiva para el impuesto a la renta es del 22%. A continuación se detalla la conciliación de la utilidad contable y la utilidad gravable:

	2017	2016
Utilidad antes PT e Imp. a la Renta	72.398,67	121.837,33
Participación a Trabajadores	-10.859,80	-18.275,60
(+/-) Diferencias Permanentes (1)	13.395,29	13.771,69
(+/-) Diferencias Temporales		
<b>Utilidad Gravable</b>	<b>74.934,16</b>	<b>117.333,42</b>
<b>Pérdida Sujeta a Amortización</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Impuesto a la Renta Causado	16.485,52	29.333,36
Anticipo Determinado	-7.246,94	-2.420,91
(-) Impuesto a la renta causado	9.238,58	26.912,45
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	7.246,94	2.420,91
(-) Retenciones en la fuente	-7.585,46	-9.550,08
<b>Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio</b>	<b>8.900,06</b>	<b>19.783,28</b>

En el año 2016 por subida tardía de APS se pagó el 25% del IR como lo indica la nota.

#### 14. BENEFICIOS A EMPLEADOS

La composición de los Beneficios a Empleados, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
Participación a Trabajadores por Pagar del Ejercicio	10.859,80	18.275,60
Obligaciones con el IESS	4.068,81	3.653,63
Otros Beneficios a Empleados	15.092,67	13.353,19
<b>Total Beneficios a Empleados</b>	<b>30.021,28</b>	<b>35.282,42</b>

#### 15. INGRESOS DIFERIDOS

La composición de los ingresos diferidos, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
Anticipo de Clientes	211.273,03	180.694,23
Otros	0,00	262.570,11
<b>Total Ingresos Diferidos</b>	<b>211.273,03</b>	<b>443.264,34</b>

La cuenta "Anticipos a Clientes" se encuentran algunos valores que no han sido facturados.

ANTICIPOS DE CLIENTES	31/12/2017
Margecocsa	830,53
Sr. Gallegos	3.000,00
Sra. Maria Patiño	5.272,00
George Kury	6.000,00
Sr. J. Henriques	13.500,00
Terraquil S.A	6.160,00
Goovanny Gomez	3.220,50
Jeannette de Polit	20.339,20
<b>TOTAL ANTICIPOS DE CLIENTES</b>	<b>58.322,23</b>

Existen otras cuentas de anticipos las cuales corresponden a la empresa que fue adquirida por \$ 116.180 y su detalle correspondiente es:

ANTICIPOS DE CLIENTES CITHOMES	31/12/2017
Andres Guzman	1.500,00
Daniela Kronfle	915,80
Dimitri	20.100,00
Enrique Martinez	2.500,00
Felipe Estrada	1.500,00
Fontaine	8.400,00
Frank Noboa	2.240,00
Geovanny Gutierrez	1.500,00
Javier Henriques	5.000,00
Javier Henriquez	2.500,00
Jhon Polif	22.000,00
Jhon Villegas	3.000,00
Jorge Bejarano	9.000,00
Jose Jaramillo Miranda	3.500,00
Sr. Gutierrez	2.000,00
Sr. Mayorga	6.342,00
Sr. Ricardo Martinez	5.000,00
Sr. Xavier Macias	10.000,00
Sr Antonio J Saab A.	3.682,20
Sra. Daniela Kronfle	2.000,00
Sra. Patricia Antar	3.500,00
<b>TOTAL ANTICIPOS DE CLIENTES</b>	<b>116.180,00</b>

Otros Anticipos a clientes se detallan a continuación:

ANTICIPOS DE CLIENTES	31/12/2017
Javier Nader	27,80
Monica Estrada	1.500,00
Dufemur S.A.	25.650,00
David Wright	2.800,00
Esteban Amador	4.363,00
No identificado	2.430,00
<b>TOTAL ANTICIPOS DE CLIENTES</b>	<b>36.770,80</b>

#### 16. OTROS PASIVOS CORRIENTES

La composición de las otros pasivos corrientes, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
Otros	11.071,41	12.422,35
<b>Total Otros Pasivos Corrientes</b>	<b>11.071,41</b>	<b>12.422,35</b>

#### 17. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES

La composición de las Cuentas y Documentos por Pagar No Corrientes, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
CxP a Accionistas	285.522,68	0,00
Citihomes	0,00	297.058,09
<b>Total Ctas y Doc por Pagar No Corrientes</b>	<b>285.522,68</b>	<b>297.058,09</b>

La cuenta por pagar a Accionistas, corresponde al Arquitecto Jaime Andrés Ortega es una deuda contraída que tiene origen en la adjudicación y consecuente transferencia de la compra de Negocio a Citihomes.

#### 18. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LP

La composición de obligaciones con instituciones financieras a Largo Plazo, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
Banco BOLIVARIANO	22.414,45	45.725,55
<b>Total Obligaciones con Instituciones Financieras LP</b>	<b>22.414,45</b>	<b>45.725,55</b>

- Préstamo Banco Bolivariano número de operación 0000147156, Por \$ 50.000.00 con una tasa de interés del 10,77 % con fecha de vencimiento 20/07/2020.

#### 19. BENEFICIOS A EMPLEADOS LARGO PLAZO

La composición de obligaciones con instituciones financieras a Largo Plazo, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
Jubilación Patronal	20.184,00	0,00
Desahucio	8.362,00	0,00
<b>Total Beneficios a Empleados LP</b>	<b>28.546,00</b>	<b>0,00</b>

#### 20. INGRESOS DIFERIDOS A LARGO PLAZO

La composición de obligaciones con instituciones financieras a Largo Plazo, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
Otros	144.041,18	0,00
<b>Total Ingresos Diferidos</b>	<b>144.041,18</b>	<b>0,00</b>

Se realizó una reclasificación en la cuenta otros del año 2016 correspondiente al valor de 196.927,58 que se encontraba en el casillero 586 Ingresos diferidos a largo plazo.

OTROS	31/12/2017
DUFEMUR S.A	12.250,05
Hotel Manta	32.666,90
Pesquera Betty C., Pesbec S.A.	7.344,45
Tahum- Edif Harbor	3.000,00
M&F	88.779,81
<b>TOTAL OTROS</b>	<b>144.041,21</b>

## 21. PATRIMONIO

### 19.1.- Capital

El capital social de la Compañía está compuesto por 5.000 acciones cuyo valor nominativo es de USD\$ 1,00 cada una.

### 19.1.- Reserva Legal

La Ley de Compañías establece que se asigne al menos un 10% de la utilidad anual como reserva legal sin que esta exceda el 50% del valor del capital social. Dicha reserva no está disponible para pago de dividendos, únicamente puede ser utilizada para aumentar el capital social con la respectiva aprobación de los accionistas.

### 19.2.- Resultados Acumulados

El saldo de los resultados acumulados, a excepción de los valores registrados como "Ajustes por Aplicación de NIIF por Primera Vez", está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para distribución de dividendos y ciertos pagos como reliquidación de impuestos, etc.

La compañía tiene una pérdida actuarial registrada por \$ 16.215,00 según informe enviado por Actuaría Consultores Cía. Ltda.

La utilidad que posee la empresa en el año 2017 es de \$ 45.053,35.

## 22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre de 2017 y el 17 de Marzo del 2018, fecha en que la administración autorizó los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero contable o de otra índole que afecten en forma significativa la interpretación de los mismos.