



LALAMA Y ASOCIADOS LALAMSER CIA. LTDA.

Estados financieros por el año terminado
al 31 de diciembre de 2017 e
informe de los auditores independientes

INDICE:

- ✦ Informe de los auditores independientes
- ✦ Estado de situación financiera
- ✦ Estados de resultados integrales
- ✦ Estados de cambios en el patrimonio
- ✦ Estado de flujos de efectivo
- ✦ Notas aclaratorias a los estados financieros.

Abreviaturas:

NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
US\$	-	Dólares Estadounidenses
IR	-	Impuesto a la Renta



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de
Lalama y Asociados Lalamser Cía. Ltda.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Lalama y Asociados Lalamser Cía. Ltda., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Lalama y Asociados Lalamser Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2017, y los estados de resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES (NIIF).

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros. Somos independientes de Lalama y Asociados Lalamser Cía. Ltda., de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

Llamamos la atención sobre los saldos de los estados financieros del año 2016, ya que esta fue nuestra primera auditoría a los estados financieros de Lalama y Asociados Lalamser Cía. Ltda., el alcance de nuestras pruebas se concentró en los saldos que terminan el 31 de diciembre del 2017 y los movimientos del mismo año.

Responsabilidades de la Administración y de la Compañía en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debidas a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la Administración tenga la intención de liquidar la

jme





Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista para poder hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros además:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

ime



- Evaluamos la presentación general, las estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

M&E Auditores

Marzo 27, 2018
RNAE No. 740
Quito, Ecuador

Iván Maldonado
Iván Maldonado
Socio
Licencia N° 17-345

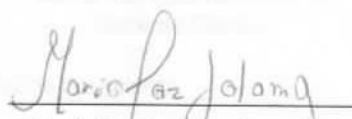
Lalama y asociados Lalamser Cía. Ltda.

Estado de situación financiera

Al 31 de Diciembre del 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Activos	Notas	2017	2016 (No auditado)
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	100	9,192
Cuentas por cobrar comerciales y otras por cobrar	5	1,850	38,232
Inventario	6	683,131	1,022,663
Activos por impuestos corrientes	11	1,755	2,309
Total activo no corriente		686,836	1,072,396
Activo no corriente			
Propiedades y Equipo y activo no corriente	7	279,309	1,364
TOTAL		966,145	1,073,760
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente			
Préstamos	8	1,261	-
Otros pasivos financieros	9	358,903	483,545
Cuentas por pagar comerciales y otras por pagar	10	15,312	1,583
Pasivos por impuestos corrientes	11	3,089	1,241
Obligaciones acumuladas	13	2,065	2,328
Total pasivo corriente		380,630	488,697
Pasivo no corriente			
Otros pasivos financieros	9	582,023	582,023
Obligaciones por beneficios definidos	14	688	1,541
Total pasivo no corriente		582,711	583,563
Total pasivos		963,341	1,072,260
Patrimonio			
Capital suscrito	15	1,500	1,500
Resultados acumulados		1,304	-
Total patrimonio		2,804	1,500
TOTAL		966,145	1,073,760


 María Paz Lalama Jaramillo
 Gerente General


 Angélica Cadena Novoa
 Contador

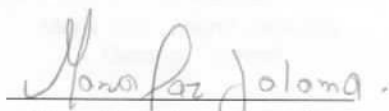
Ver notas a los estados financieros

Lalama y asociados Lalamser Cía. Ltda.

Estado de resultados integrales

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>
Ventas	16	610,000
Costo de ventas	17	(570,484)
Utilidad bruta		<u>39,516</u>
Gastos de Venta y Comercialización	17	(7,558)
Gastos de Administración		(29,300)
Utilidad operacional		<u>2,658</u>
Impuesto a la renta corriente		1,353
Total resultado integral del año		<u>1,305</u>


María Paz Lalama Jaramillo
Gerente General


Angélica Cadena Novoa
Contador

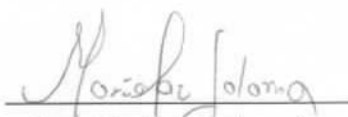
Ver notas a los estados financieros

Lalama y asociados Lalamser Cía. Ltda.

Estado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital asignado</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo a 31 de Diciembre del 2016 y 2015 (no auditado)	<u>1,500</u>	<u>-</u>	<u>1,500</u>
Utilidad del ejercicio	<u>-</u>	<u>1,304</u>	<u>1,304</u>
Saldos al 31 de Diciembre del 2017	<u>1,500</u>	<u>1,304</u>	<u>2,804</u>


María Paz Lalama Jaramillo
Gerente General


Angélica Cadena Novoa
Contador

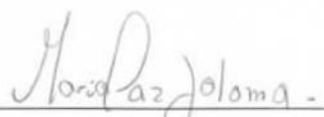
Ver notas a los estados financieros

Lalama y asociados Lalamser Cía. Ltda.

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo en actividades de operación:			
Recibido de clientes		646,381	-
Pagado a proveedores y empleados		(214,642)	(478,369)
Otros Ingresos (gastos), neto		-	(98,478)
Efectivo neto proveniente de actividades de operativas		<u>431,739</u>	<u>(576,847)</u>
Flujos de efectivo en actividades de inversión:			
Incremento de propiedades planta y equipo, y total efectivo neto usado en actividades de inversión		<u>(278,547)</u>	-
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:			
Préstamos a largo plazo y total flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento		<u>(162,284)</u>	<u>582,023</u>
(Disminución) incremento, neto durante el año		(9,092)	5,176
Saldo al comienzo del año		<u>9,192</u>	<u>4,016</u>
Saldo al final del año	4	<u><u>100</u></u>	<u><u>9,192</u></u>



María Paz Lalama Jaramillo
Gerente General



Angélica Cadena Novoa
Contador

Ver notas a los estados financieros

(Continúa)

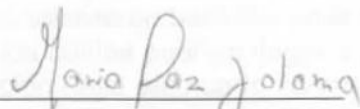
Lalama y asociados Lalamser Cía. Ltda.

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad (pérdida) antes del impuesto a la renta		<u>2,658</u>	<u>-</u>
Ajustes para conciliar la utilidad antes de impuesto a la renta con el efectivo:			
neto provisto por actividades de operación			
Depreciación de propiedades, planta y equipo		602	-
Jubilación patronal y desahucio		(853)	-
Provisión intereses por pagar relacionadas		38,903	-
Variación en capital de trabajo			
Variación de activos - (aumento) disminución			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		36,381	-
gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		-	(38,954)
Inventarios		339,532	(1,020,575)
Activos por impuestos corrientes		554	-
Otros activos		-	587,626
Variación de pasivos - aumento (disminución)			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		13,729	(7,234)
Pasivos por impuestos corrientes		495	-
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		(262)	(98,478)
Otros pasivos		-	768
Efectivo utilizado en actividades de operación		<u>431,739</u>	<u>(576,847)</u>



María Paz Lalam Jaramillo
Gerente General



Angélica Cadena Novoa
Contador

Ver notas a los estados financieros

Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Lalama y Asociados Lalamser Cía. Ltda., es una empresa constructora, fue constituida el 14 de abril del 2015 según escritura pública e inscrita en el Registro Mercantil el 24 de abril del 2015. Su objeto social es la construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas, incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes, entre otras.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el personal total de la Compañía alcanza a 1 y 17 empleados respectivamente.

La dirección de la Compañía es Cumbaya, Av. Del Establo s/n y Av. Interoceánica,

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Bases de preparación

Los estados financieros de Lalama y Asociados Lalamser Cía. Ltda., a partir del año de implementación se presentarán según Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad adoptadas para su utilización en Ecuador, y representará la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales, las que serán aplicadas de manera uniforme.

La preparación de los estados financieros bajo NIIF para las PYMES exige el uso de estimaciones y criterios contables, también exige que la administración ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía.

En algunos casos es necesario que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los Estados Financieros. En opinión de la Administración tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible, al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Los juicios que la Administración haya efectuado con mayor relevancia en los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en la Nota 3.

2.2. Moneda funcional

Los estados financieros se presentan en Dólares de los E.U.A. que es la moneda de curso legal en el Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

2.3. Efectivo y bancos

Incluye efectivo y depósitos en efectivo en bancos locales.

2.4. Inventarios

Los inventarios están valuados al costo o a su valor neto de realización, el que resulte menor. Son valuados al costo promedio ponderado.

2.5. Activos y pasivos financieros

2.5.1. Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en préstamos y cuentas por cobrar. Los pasivos financieros se clasifican en otros pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

- a) *Cuentas por cobrar* - Representa en el estado financiero las cuentas por cobrar comerciales. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente.
- b) *Otros pasivos financieros* - Representa en el estado de situación financiera las obligaciones con terceros, proveedores, cuentas por pagar a Compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo. Con posterioridad al reconocimiento inicial Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

a) *Cuentas por cobrar* - Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo, menos una provisión por deterioro. La Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

(i) *Cuentas por cobrar comerciales* - Corresponden a los montos adeudados por clientes por la venta de los departamentos. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 30 días.

b) *Otros pasivos financieros* - Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

i) *Proveedores* - Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazo menores a 30 días.

ii) *Cuentas por pagar a Compañías relacionadas* - Corresponden obligaciones de pago, principalmente por préstamos recibidos y otros servicios recibidos, se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues se liquidan hasta en 30 días.

2.5.3. Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontando a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida para deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4. 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.

2.6. Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipo se contabilizan por su costo histórico menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente, los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

La depreciación de la propiedad, planta y equipo se calculará linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus activos fijos al término de su vida útil no es irrelevante. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Las vidas útiles estimadas de la propiedad, planta y equipo son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Equipos de computación	3

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se reconocen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente a su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos cuantificables. Un activo cuantificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

2.7. Deterioro de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación (activos fijos y propiedad de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que generan indicios de que podrían no recuperarse a su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, por cuanto la Administración ha realizado los análisis

pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrán recuperarse a su valor en libros.

2.8. Impuestos corrientes y diferidos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados.

- 2.8.1. 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 devengan con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables para el ejercicio económico 2017.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entro en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas en el año anterior 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.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto anticipado mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite el servicio de rentas internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

- 2.8.2. Impuesto a la renta diferido** - El impuesto a la renta para los períodos futuros es reconocido usando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea probable la disponibilidad de la utilidad tributaria futura contra las cuales imputar esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que se torne probable que la utilidad tributaria futura permita recuperar dichos activos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del estado financiero se reconoce fuera de éste. Las partidas de impuesto diferido se reconocen

en correlación con la transacción subyacente, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

2.9. Beneficios a empleados

- 2.9.1. Beneficios de corto plazo** - Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios, se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios. Se consideran retribuciones de corto plazo: sueldos y salarios y contribuciones a la seguridad social, permisos remunerados, incentivos y otras retribuciones no monetarias como: asistencia médica, vehículos y la disposición de bienes o servicios subvencionados o gratuitos. El décimo tercero y décimo cuarto sueldo y aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

- 2.9.2. Beneficios de largo plazo** - La Compañía, según las leyes laborales vigentes, debe registrar un plan de beneficios definidos que corresponde a un plan de jubilación patronal y desahucio que se registra con cargo a resultados del año y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, que se determina anualmente con base a estudios actuariales realizados por un especialista independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de las obligaciones de beneficios definidos se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el especialista en función a los rendimientos de bonos corporativos de alta calidad emitidos en dólares americanos.

2.10. Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.11. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genera el cobro. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, tomando en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

2.12. Reconocimiento de costos y gasto

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las preparaciones de estados financieros requieren que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica cambios en el mercado 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 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:

a) *Provisión por deterioro de cuentas por cobrar*

La Compañía evalúa la posibilidad de recuperación de los saldos mantenidos en cuentas por cobrar, basándose en una serie de factores, tales como: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, y la falta de pago que se considera un indicador de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado. Una vez que se ha identificado evidencias de deterioro se estima el valor a recuperar proyectado los flujos estimados y descontándolos.

Al 31 de diciembre del 2017, la Administración de la Compañía no constituye una provisión de deterioro.

b) *Vida útil de propiedad, planta y equipo y propiedad*

La Compañía revisará cuando fuera necesario sus estimaciones de la vida útil y valor residual de su propiedad, planta y equipo.

c) *Obligaciones por beneficios definidos*

El valor presente de las obligaciones de planes de pensión se determina mediante valuaciones actuariales. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro. Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros, los índices de mortalidad y los aumentos futuros de las pensiones. Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

La tasa de descuento se determina utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios.

4. EFECTIVO Y BANCOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u> <u>(No auditado)</u>
Caja	100	100
Banco	<u>-</u>	<u>9,092</u>
Total	<u>100</u>	<u>9,192</u>

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2017</u>	<u>2016</u> <u>(No auditado)</u>
Anticipo proveedores y gastos anticipados(1)	<u>1,850</u>	<u>38,232</u>
Total	<u>1,850</u>	<u>38,232</u>

(1) Registran valores recibidos en forma anticipada de los proveedores de bienes y servicios que mantiene la Compañía.

6. INVENTARIOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u> <u>(No auditado)</u>
Proyecto Conjunto Niza	-	1,022,663
Departamento para la venta(1)	<u>683,131</u>	<u>-</u>
Total	<u>683,131</u>	<u>1,022,663</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a 3 departamentos disponibles para la venta ubicados en el conjunto Niza.

7. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

	<u>2017</u>			<u>2016</u> <u>(No auditado)</u>		
	<u>Costo</u> <u>histórico</u>	<u>Depreciación</u> <u>acumulada</u>	<u>Neto</u>	<u>Costo</u> <u>histórico</u>	<u>Depreciación</u> <u>acumulada</u>	<u>Neto</u>
Terrenos	278,547	-	278,547	-	-	-
Equipos de Computación	<u>2,118</u>	<u>(1,356)</u>	<u>762</u>	<u>2,118</u>	<u>(754)</u>	<u>1,364</u>
Total	<u>280,665</u>	<u>(1,356)</u>	<u>279,309</u>	<u>2,118</u>	<u>(754)</u>	<u>1,364</u>

Durante los años 2017 y 2016 el movimiento de propiedad, planta y equipo, es como sigue:

Costo histórico	Terreno	Equipo de computo	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	-	2,118	2,118
Adiciones	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	2,118	2,118
Adiciones	278,547	-	253,368
Saldo al 31 de diciembre de 2017	278,547	2,118	255,486

Depreciación acumulada	Terreno	Equipo de computo	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	-	43	43
Depreciación	-	711	711
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	754	754
Depreciación	-	603	603
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	1,356	1,356
Saldo al 31 de diciembre de 2016 neto	-	1,364	1,364
Saldo al 31 de diciembre de 2017 neto	278,547	762	279,309

8. PRÉSTAMOS

	2017
Sobregiro Bancario (1)	1,261
Total	1,261

(1) Son obligaciones a corto plazo que mantiene la Compañía en las instituciones del sistema financiero.

9. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

	2017	2016 (No auditado)
Cuentas por pagar socios y total	940,926	1,065,568
<i>Clasificación: (1)</i>		
Corriente	320,000	483,545
No corriente	582,023	582,023
Total préstamos por pagar	902,023	1,065,568
<i>Provisión intereses por pagar socios</i>		
Intereses por pagar	38,903	-
Total intereses por pagar	38,903	-

- (1) Son obligaciones a corto y largo plazo que mantiene la Compañía a los socios por préstamos a mutuo acuerdo, para financiamientos de la entidad, cada uno de ellos tiene un contrato que consta capital, plazo e interés por devengar.

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2017</u>	<u>2016</u> <u>(No auditado)</u>
Proveedores (6)	<u>15,312</u>	<u>1,583</u>
Total	<u>15,312</u>	<u>1,583</u>

- (1) Corresponde principalmente a cuentas por pagar por compras de bienes y servicios a proveedores, tienen vencimientos corrientes, y no generan intereses.

11. IMPUESTOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u> <u>(No auditado)</u>
<i>Activos por impuestos corrientes</i>		
Crédito tributario de IVA	<u>1,755</u>	<u>2,309</u>
Total	<u>1,755</u>	<u>2,309</u>
Impuesto a la renta por pagar	1,353	-
Retenciones en fuente de I.R.	1,135	377
Retenciones en fuente de I.V.A.	<u>601</u>	<u>864</u>
Total	<u>3,089</u>	<u>1,241</u>

- 11.1. **Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

CONCILIACION TRIBUTARIA

	<u>2017</u>
Utilidad contable	2,658
Más Gastos no deducibles	<u>2,755</u>
Base tributaria	5,413
Tasa impositiva (1)	25%
Impuesto a la renta causado en el año (2)	1,353
Menos - Retenciones en la fuente	-
Impuesto a la renta a pagar	<u>1,353</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2017, la compañía no presento en las fechas establecidas su anexo de accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, según como lo establece la Ley del Régimen Tributario Interno, por lo que se aplicó la tarifa del 25% a toda la base imponible.

- (2) La tasa del impuesto a la renta es del 22%. No obstante, a partir del ejercicio fiscal 2015, la tarifa impositiva será del 25% en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Asimismo, se aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible, la sociedad que cumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

- 11.2. Impuesto a la renta reconocido en resultados** - Una reconciliación entre el resultado del ejercicio según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta es como sigue:

	<u>2017</u>
Utilidad del ejercicio	2,658
Gasto de impuesto a la renta corriente	1,353
Gastos no deducibles	<u>2,755</u>
Gastos por impuesto a la renta relacionado con los resultados del año	<u>4,108</u>

12. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas internas, Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el segundo suplemento del RO. 511 del viernes 29 de mayo del 2015 solicitó se prepare y remita para parte de la empresa un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15 millones (Anexo e Informe) o US\$3 millones (Anexo). En la referida Resolución se establece además las operaciones que no deben contemplarse para el análisis del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia y se menciona que no sumaran los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones. La Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 no ha efectuado operaciones con partes relacionadas que superen dichos valores.

13. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	<u>2017</u>	<u>2016</u> (No auditado)
Sueldos por pagar	1,111	-
Décimo Tercer Sueldo	92	215
Décimo Cuarto Sueldo	155	163
Participación a trabajadores	469	-
Aporte patronal y personal	<u>238</u>	<u>1,950</u>
Total	<u>2,065</u>	<u>2,328</u>

- 13.1. Participación a Trabajadores** - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

14. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u> <u>(No auditado)</u>
Jubilación Patronal	143	584
Desahucio	<u>545</u>	<u>957</u>
Total	<u>688</u>	<u>1,541</u>

- 14.1. Jubilación patronal** - Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

La siguiente tabla resume los componentes del gasto de la reserva para jubilación patronal reconocida en el estado de resultados integrales o en el patrimonio como otros resultados integrales y su movimiento durante el año:

	<u>2017</u>
Saldos al comienzo del año	584
Costo neto del período	<u>(441)</u>
Saldos al fin del año	<u>143</u>

- 14.2. Bonificación por desahucio** - De acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tendría un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen voluntariamente. Esta provisión cubre los beneficios de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, 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.

	<u>2017</u>
Saldos al comienzo del año	957
Costo neto del período	<u>(412)</u>
Saldos al fin del año	<u>545</u>

15. PATRIMONIO

- 15.1. Capital social** - Al 31 de diciembre del 2017, consiste de \$ 1.500,00 dólares, dividido en 1500 participaciones de \$1,00 dólares cada una.

15.2. Resultados acumulados - Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permitan identificar su ejercicio de origen.

16. INGRESOS

Un resumen de los ingresos netos es como sigue:

	<u>2017</u>
Venta departamentos	<u>610,000</u>
Total	<u>610,000</u>

17. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos reportados en los estados financieros es como sigue:

	<u>2017</u>
Costo de ventas	570,484
Gastos de Administración	29,300
Gastos de Venta y Comercialización	<u>7,558</u>
Total	<u>607,342</u>

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	<u>2017</u>
Costo de ventas departamentos	570,484
Beneficios empleados	12,105
Honorarios profesionales	7,728
Comisiones por venta	6,675
Fletes y movilización	3,851
Impuestos y contribuciones	1,377
Notarios, avalúos y otros	1,133
Otros gastos	3,989
Total	<u>607,342</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía registró en inventario todos los costos y gastos relacionados con la construcción.

18. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

18.1. Saldos por pagar:

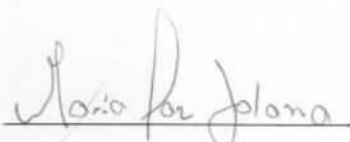
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Préstamos e intereses por pagar:		
Socios	<u>940,926</u>	<u>1,065,568</u>

19. EVENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril, 06 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 20 del 2017 y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.



María Paz Lalama Jaramillo
Gerente General



Angélica Cadena Novoa
Contador