

Notas a los Estados Financieros

1. **OPERACIONES**

La entidad fue constituida el 19 de agosto del 2015, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social, dedicarse a 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.

2. **POLÍTICAS CONTABLES**

a. **Base de preparación y presentación de los estados financieros**

Los presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y las notas a la fecha de reporte.

Los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, vigentes a la fecha.

La aplicación de las normas contables, sus políticas, estimaciones y criterios son de responsabilidad de la Administración, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

b. **Hipótesis del negocio en marcha**

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

c. **Registro contable y moneda de presentación**

Los registros contables de la entidad se llevan en idioma español y se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

d. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

Notas a los Estados Financieros, continuación

e. **Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal. La entidad disminuye el riesgo de recuperabilidad con contratos por ejecución de obra.

f. **Otras cuentas por cobrar**

Las otras cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal. La entidad disminuye el riesgo de recuperabilidad con contratos por ejecución de obra.

g. **Propiedades, planta y equipo, neto**

La entidad utilizó el valor razonable (avalúo) en las existencias, en la fecha de transición a las NIIF, como su costo atribuido en esa fecha. Acorde a lo indicado en la NIIF 1.

Las propiedades, planta y equipo, se valoran a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. La depreciación se realiza con el método de línea recta en función de la vida útil.

La entidad determinó que el valor razonable de las propiedades de inversión no se puede establecer con fiabilidad de una forma continuada, por lo que la medición posterior se realizará aplicando el modelo del costo de la NIC 16.

El valor residual de las propiedades de inversión es cero. La entidad aplicará la NIC 16 hasta la disposición de las propiedades de inversión.

h. **Provisiones**

Se reconoce una provisión sólo cuando la entidad tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

i. **Contingencias**

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en las notas a los estados financieros a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de ocurrencia es probable.

Notas a los Estados Financieros, continuación

j. Impuesto a la renta causado

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en el que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

k. Reserva legal

Creación de reserva de acuerdo a lo dispuesto por leyes o reglamentos con el fin de dar a sus acreedores una protección adicional contra los defectos de las pérdidas.

La reserva legal se determina considerando la utilidad líquida, que para una sociedad anónima consiste en el 10% de dicha utilidad hasta que este alcance por lo menos el 50% del capital social.

l. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por actividades ordinarias se registran a su valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar teniendo en cuenta el importe calculado mediante planillas por avance de obra, definidas contractualmente.

Los ingresos por intereses se reconocen en base al rendimiento efectivo en proporción al tiempo transcurrido. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

m. Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Los resultados finales podrán diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a: la depreciación de los bienes de las propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión y el cálculo del impuesto a la renta.

n. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

- NIIF 9 "Instrumentos financieros". Esta Norma sustituye la guía de la NIC 39.

El IASB ha publicado la versión completa de la NIIF 9, "Instrumentos financieros", que sustituye la guía de la NIC 39. Esta versión final incluye los requerimientos de clasificación y valoración de los activos y pasivos financieros; también incluye un modelo de pérdidas de crédito esperadas que sustituye al modelo de pérdidas por deterioro del valor incurridas actualmente utilizado.

Notas a los Estados Financieros, continuación

La NIIF 9 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018, si bien se permite su adopción anticipada.

- NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes". Esta Norma sustituye a las siguientes normas: (a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias.

Bajo esta norma, los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control del bien o servicio vendido. Un cliente obtiene el control cuando tiene tanto la capacidad de dirigir el uso como de obtener los beneficios del bien o servicio. La transferencia de control no es la misma que la transferencia de riesgos y beneficios, ni es necesariamente la misma que la culminación de un proceso de ganancias como se considera hoy. Las entidades también tendrán que aplicar una nueva guía para determinar si deben reconocer los ingresos a lo largo del tiempo o en un momento determinado del mismo. En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 15 requiere amplia información para proporcionar un mayor conocimiento tanto de los ingresos que se hayan reconocido como de los ingresos que se espera reconocer en el futuro en relación con contratos existentes. Asimismo, se proporcionará información cuantitativa y cualitativa sobre los juicios significativos realizados por la dirección en la determinación de los ingresos que se reconocen, así como sobre los cambios en estos juicios.

La NIIF 15 será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- NIIF 16 "Arrendamientos". Esta Norma sustituye las siguientes Normas e Interpretaciones: (a) NIC 17 Arrendamientos; (b) CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento; (c) SIC-15 Arrendamientos Operativos— Incentivos; y (d) SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

En enero de 2016 ha sido aprobada la nueva normativa internacional relativa a los Arrendamientos (NIIF 16), que supone un significativo cambio de criterio respecto a la norma vigente (NIC 17). Bajo esta nueva norma, en el caso de los arrendatarios, se exigirá que las sociedades incluyan en sus balances la mayor parte de los contratos de arrendamiento, viendo incrementado tanto su Activo como su Pasivo. En este nuevo contexto, las sociedades deberán registrar un Activo por el derecho de uso del bien alquilado y un Pasivo por el valor actual de los pagos mínimos futuros (incluyendo también el pago final del bien si aplica y existen expectativas de que vaya a incurrirse en el mismo). En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos entre operativo y financiero.

La NIIF 16 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

- NIIF 14 – Cuentas de diferimientos de actividades reguladas

La NIIF 14 es una norma opcional que permite a una entidad, cuando adopte por primera vez las NIIF y cuyas actividades estén sujetas a regulación de tarifas, seguir aplicando la mayor parte de sus políticas contables anteriores para las cuentas diferidas reguladas. Las entidades que adopten la NIIF 14 tienen que presentar las cuentas diferidas reguladas como partidas separadas en el estado de situación financiera y presentar los movimientos de esas cuentas como partidas separadas en el estado de resultados y en el estado del resultado del período y otro resultado integral. La norma requiere desgloses

respecto a la naturaleza y a los riesgos asociados con las tarifas reguladas de la entidad, así como los impactos de las tarifas reguladas en las cuentas anuales.

Esta norma no aplica para esta entidad porque no ha adoptado la Normas Internacionales de Información Financiera en este período; sino, que fueron adoptadas con anterioridad.

- Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28 – Ventas o contribución de activos entre un inversor y su asociada o su negocio conjunto.

Esta modificación pretende eliminar el conflicto existente entre la NIIF 10 y la NIC 28 para las aportaciones de negocios a asociadas o negocios conjuntos.

La aplicación de esta modificación se encuentra pendiente de definir.

- Modificaciones a la NIIF 2 – Clasificación y valoración de las transacciones de pagos basados en acciones

La modificación afecta a la clasificación y cuantificación de pagos basados en acciones en tres áreas: a) Los efectos de las condiciones de vencimiento en el importe de la obligación si su pago es en efectivo b) La clasificación de los pagos realizados por cuenta del preceptor de las retenciones fiscales c) El registro contable cuando un pago en acciones se modifica pasando a ser liquidable en efectivo a liquidable en acciones.

Las modificaciones a la NIIF 2 es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjeras y Contraprestaciones, Anticipadas.

Esta interpretación trata el registro contable de los anticipos que se entregan en moneda extranjera una moneda distinta a la funcional para la compra de bienes y de cómo deben ser reconocidas las diferencias en cambio de dichos anticipos.

La interpretación 22, es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Mejoras a las NIIF, ciclo 2014-2016

Incluye cambios a la NIIF 1, eliminando ciertas exenciones, y a la NIC 28, permitiendo a determinadas entidades medir sus inversiones en asociadas o explotaciones conjuntas a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Estas mejoras rigen para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

Modificaciones a las NIIF

Modificaciones a la NIC 40; transferencias de propiedades de inversión.

Esta modificación clarifica los supuestos y las circunstancias que permiten hacer la transferencia de existencias o inmovilizado a propiedad de inversión.

Esta modificación rige para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

3. INDICADORES ECONÓMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2017, fue de -0.20%

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20

Notas a los Estados Financieros, continuación

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como siguiente:

	31 DICIEMBRE <u>2017</u>	31 DICIEMBRE <u>2016</u>
Bancos nacionales	U.S.\$ <u>155,297.21</u>	<u>338,871.70</u>

El saldo al 31 de diciembre del 2017, corresponden a cuentas corrientes bancarias que la entidad mantiene en el Banco Machala por U.S.\$ 86,031.97 y Banco del Austro por U.S.\$ 69,265.24

Notas a los Estados Financieros, continuación

5. CUENTAS POR COBRAR – CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar – clientes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Clientes (a)	U.S.\$	1,362,054.32	28,507.54
Otras cuentas por cobrar (b)		33,682.01	-
Menos:			
Provisión para cuentas incobrables		11,771.10	-
TOTAL	U.S.\$	1,165,338.68	28,507.54

(a) La cuenta por cobrar cliente corresponde a valores pendiente de cobro por planillas enviadas a los clientes por avance de obra con Fideicomiso Villa España dos Urbanis por U.S.\$ 184,322.91, Fideicomiso Villa España dos Urbanis II por U.S.\$ 896,239.22 y Vermiglio S. A., por U.S.\$ 61,921.90.

(b) Las otras cuentas por cobrar corresponden préstamos a terceros que no generan interés y no tienen fecha de vencimiento

El movimiento de la provisión de cuentas incobrables, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Saldo inicial	U.S.\$	-	-
<u>Más:</u>			
Provisión anual		11,771.10	-
TOTAL	U.S.\$	11,771.10	-

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Materiales de construcción	U.S.\$	<u>8,776.19</u>	<u>-</u>

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Crédito tributario de impuesto al valor agregado (a)	U.S.\$	95,284.18	86,721.59
Crédito tributario por retención en la fuente del Impuesto al valor agregado (a)		51,984.88	34,653.69
Retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta del ejercicio (b)		44,955.78	-
Anticipo de Impuesto a la Renta (b)		26,401.71	-
TOTAL	U.S.\$	<u>218,626.55</u>	<u>121,375.28</u>

(a) El crédito tributario del IVA se origina por el IVA pagado en las adquisiciones de bienes, servicios, propiedades, planta y equipo, y retenciones en la fuente el mismo que se va a ir compensando con el IVA cobrado.

(b) La cuenta retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta por U.S.\$ 44,955.78 y anticipo de Impuesto a la Renta por U.S.\$ 26,401.71, serán compensadas en la conciliación tributaria del año 2017.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre de 2017 son como sigue:

<u>CUENTA</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>BAJAS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2017</u>
<u>COSTO</u>					
Edificios	U.S.\$	147,792.00	-	-	147,792.00
Muebles enseres		3,374.40	-	-	3,374.40
Vehículos		-	49,491.32	-	49,491.32
		<hr/>			
	U.S.\$	151,166.40	49,491.32	-	200,657.72
Menos:					
Depreciación acumulada		-	13,501.02	-	13,501.02
		<hr/>			
Propiedades, planta y equipo, neto	U.S.\$	<u>151,166.40</u>	<u>35,990.30</u>	-	<u>187,156.70</u>

Edificios se deprecian al 5% anual, herramientas, muebles y enseres 10% anual y vehículo al 20% bajo el método de línea recta.

Notas a los Estados Financieros, continuación

9. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, por clasificación principal, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Proveedores locales (a)	U.S.\$	170,825.68	318,635.21
Mano de obra (b)		568,359.22	-
Otras cuentas por pagar (c)		115,619.17	123,513.45
TOTAL	U.S.\$	854,804.07	442,148.66

- (a) Corresponde a valores por pagar por adquisición de suministro de sanitarios, grifería, duchas, puertas de madera, cerámicas y césped sintético.
- (b) Valores corresponde a cuentas por pagar por instalaciones metalmecánicas, instalaciones tumbado de yeso, instalaciones de ventanas e instalaciones hidrosanitarias.
- (c) Corresponde a prestaciones de dinero con terceros, sin fecha de vencimiento y tasa de interés.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de los pasivos por impuesto corriente, al 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2017</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	-	581,080.54	581,080.54	-
Retenciones en la fuente del IVA		-	65,682.55	82,927.45	17,244.90
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		-	31,753.57	41,644.88	9,891.31
Impuesto a la renta por pagar (notas 2 y 13)		-	-	130,215.39	130,215.39
TOTAL	U.S.\$	-	678,516.66	835,868.26	157,351.60

11. BENEFICIOS A EMPLEADOS

El movimiento de beneficios a empleados por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2016</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2017</u>
Decimatercera remuneración	U.S.\$	-	10,967.54	12,059.49	1,091.95
Decimacuarta remuneración		-	328.13	4,112.51	3,784.38
Vacaciones		-	934.38	4,663.21	3,728.83
Aportes al IESS por pagar		20,403.47	48,897.25	31,270.01	2,776.23
Fondo de reserva		-	5,266.09	5,787.81	521.72
Participación a trabajadores (nota 13)		32,355.85	32,355.85	104,450.85	104,450.85
TOTAL	U.S.\$	52,759.32	98,749.24	162,343.88	116,353.96

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad, está conformado de la siguiente manera:

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

<u>ACCIONISTA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN - U.S.\$</u>	<u>SALDO U.S. \$</u>
Jalka Castro Cecilia Isabel	1,960	98.00%	1.00	1,960.00
Jalka Castro Pablo Antonio	40	0.02%	1.00	40.00
	<hr/>	<hr/>		<hr/>
TOTAL	<u>2,000</u>	<u>100%</u>		<u>2,000.00</u>

La accionista Jalka Castro Cecilia Isabel y Jalka Castro Pablo Antonio son de nacionalidad ecuatoriana.