



**AUDITORIAS DE RIESGOS**

*Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente*

**AUDITORES - CONSULTORES  
ASESORIAS NIIF'S**

**CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS CON EL INFORME DEL  
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 E INFORMACION  
COMPARATIVA DEL AÑO 2016**

---

Dirección: Alemania E4-55 y Av. República

Telfs.: ☎ 0982759652 - 0999565065

✉ xaviercruz73@hotmail.com \* xaviercruzpuente@yahoo.es

Quito - Ecuador



## AUDITORIAS DE RIESGOS

*Lic. Xavier Ernesto Cruz Puento*

**AUDITORES - CONSULTORES  
ASESORIAS NIIF'S**

### CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE POR  
EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 E INFORMACION COMPARATIVA  
DEL AÑO 2016**

---

#### INDICE

#### Páginas No.

Informe del auditor independiente	1-4
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultado Integral	6
Estado de evolución del patrimonio	7
Estados de flujos de efectivo	8-9
Notas a los estados financieros	
Sección 1. Información general	10-11
Sección 2. Políticas contables significativas	11-26
Sección 4. Estimaciones y juicios contables críticos	27-28
Sección 5. Información sobre las partidas de los Estados Financieros	29-34



## AUDITORIAS DE RIESGOS

*Lic. Xavier Ernesto Cruz Puento*

**AUDITORES - CONSULTORES  
ASESORIAS NIIF'S**



### INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

A los señores accionistas de  
**CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.**

#### **OPINIÓN**

Hemos auditado los estados financieros de **CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo se presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.**, al 31 de diciembre de 2017, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas y políticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

#### **Fundamentos de la Opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. 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", de nuestro informe.

Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

#### **Asuntos clave de la Auditoría**

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

#### **Párrafo de Énfasis**

Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las 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 la Compañía **CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.**, de conformidad con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código y disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Dirección: Alemania E4-55 y Av. República

Telfs.: ☎ 0982759652 - 0999565065

✉ xaviercruz73@hotmail.com \* xaviercruzpuente@yahoo.es

Quito - Ecuador

## AUDITORIAS DE RIESGOS

*Lic. Xavier Ernesto Cruz Puento*

**AUDITORES - CONSULTORES  
ASESORIAS NIIF'S**



### Otras Cuestiones

Los estados financieros de **CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.**, correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, no fueron auditados debido a que no estuvieron obligados a contratar auditoría externa.

### **Responsabilidad de la administración y de los encargados de la entidad con respecto a los estados financieros**

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonables de estos estados financieros de conformidad con Normas y políticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías, y del Control Interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando según proceda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar o cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa más que hacerlo.

Los encargados de la administración son responsables de supervisar el proceso de presentación de la información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidad 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, ya sea debido a fraude o error; y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- ✓ Identificamos y valoramos los riesgo de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulten de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas manifestándose intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- ✓ Obtenemos un entendimiento 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 fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

## AUDITORIAS DE RIESGOS

*Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente*

**AUDITORES - CONSULTORES  
ASESORIAS NIIF'S**



- ✓ Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones efectuadas por la Administración.
- ✓ Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con errores o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- ✓ Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación contable.

Nos comunicamos con los responsables de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el monto de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes en relación con la independencia y hemos comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

**AUDITORIAS DE RIESGOS***Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente***AUDITORES - CONSULTORES  
ASESORIAS NIIF'S****Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Por separado emitimos las opiniones sobre el cumplimiento por parte de **CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.**, de su Información Suplementaria, de sus Obligaciones Tributarias y el Informe de Verificación y Grado de Cumplimiento de la Políticas y Procedimientos Internos implementados en relación a las Normas para prevenir, detectar y erradicar el lavado de activos y la financiación de delitos, en sus diferentes modalidades, requeridos por la Superintendencia de Compañías y Servicio de Rentas Internas al 31 de diciembre de 2017.

C.P.A. Xavier Cruz Puente  
SC-RNAE No. 474  
27 de marzo de 2018  
Quito, Ecuador

**CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.  
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

	<u>NOTAS</u>	(Dólares) 31/12/17	NO AUDITADO (Dólares) 31/12/16
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	67,77	93.532,10
Activos Financieros		0,00	37.544,11
Compañías Relacionadas	5	1.380.000,00	0,00
Impuestos Anticipados	6	<u>99.826,32</u>	<u>11.001,35</u>
<b>Total Activo Corriente:</b>		<b><u>1.479.894,09</u></b>	<b><u>142.077,56</u></b>
Construcciones en Curso		<u>0,00</u>	<u>721.296,27</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b><u>1.479.894,09</u></b>	<b><u>863.373,83</u></b>
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Sobregiro Bancario	7	33.524,12	93,33
Cuentas y Doc. X Pagar	8	240.832,71	961,69
Compañías Relacionadas	5	0,00	820,00
Obligaciones con el Fisco		<u>4.100,00</u>	<u>698,81</u>
<b>Total Pasivo Corriente:</b>		<b><u>278.456,83</u></b>	<b><u>2.573,83</u></b>
<b>PRESTAMOS BANCARIOS L/P</b>	7	<u>0,00</u>	<u>300.000,00</u>
<b>COMPAÑÍAS RELACIONADAS L/P</b>	5	<u>904.458,31</u>	<u>560.000,00</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b><u>1.182.915,14</u></b>	<b><u>862.573,83</u></b>
<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</u></b>			
Capital Suscrito	9	800,00	800,00
Utilidad del Ejercicio		<u>296.178,95</u>	<u>0,00</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>296.978,95</u></b>	<b><u>800,00</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>1.479.894,09</u></b>	<b><u>863.373,83</u></b>

  
Joseph Samuel Schwarzkopf Tello  
REPRESENTANTE LEGAL

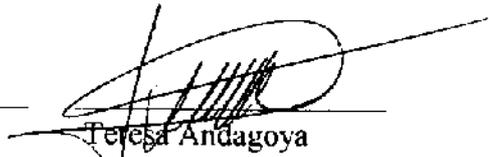
  
Teresa Andagoya  
CONTADORA GENERAL

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

**CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

	<u>NOTAS</u>	(Dólares) 31/12/17	NO AUDITADO (Dólares) 31/12/16
<b>INGRESOS:</b>			
Ventas netas	10	74.680,00	0,00
Ingresos no operacionales	11	<u>444.801,62</u>	<u>0,00</u>
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b><u>519.481,62</u></b>	<b><u>0,00</u></b>
<b>GASTOS:</b>			
Gastos de Administración	10	223.232,31	0,00
Gastos Financieros		<u>70,36</u>	<u>0,00</u>
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b><u>223.302,67</u></b>	<b><u>0,00</u></b>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b><u>296.178,95</u></b>	<b><u>0,00</u></b>

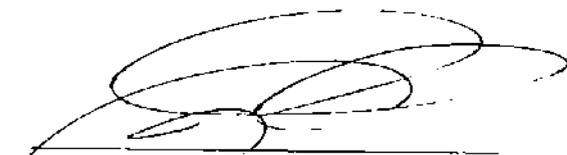
\_\_\_\_\_  
 Joseph Samuel Schwarzkopf Tello  
**REPRESENTANTE LEGAL**

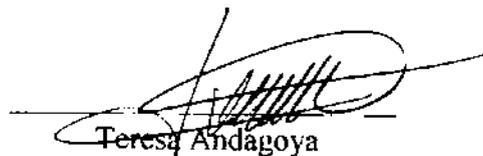
  
 \_\_\_\_\_  
 Teresa Andagoya  
**CONTADORA GENERAL**

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

**CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Perdidas acumuladas</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	0,00	0,00	0,00	0,00
Capital Social	800,00			800,00
<u>Saldos al 31 de diciembre del 2016</u>	<u>800,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>800,00</u>
Utilidad del Ejercicio			296.178,95	296.178,95
<u>Saldos al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>800,00</u>	<u>0,00</u>	<u>296.178,95</u>	<u>296.978,95</u>

  
 Joseph Samuel Schwarzkopf Tello  
**REPRESENTANTE LEGAL**

  
 Teresa Andagoya  
**CONTADORA GENERAL**

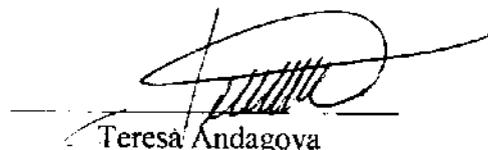
( ) Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

**CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

	<u>NOTAS</u>	(Dólares) 31/12/17	NO AUDITADO (Dólares) 31/12/16
<b><u>FLUJOS DE CAJA.- ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>			
Efectivo recibido de clientes		1.222.927,82	93,33
Efectivo pagado a proveedores y empleados		<u>-1.360.850,46</u>	<u>-767.361,23</u>
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>		<b><u>-137.922,64</u></b>	<b><u>-767.267,90</u></b>
<b><u>FLUJOS DE CAJA: ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>			
Capital Social	12	0,00	800,00
Préstamo Bancario L/P	7	-300.000,00	300.000,00
Préstamos de Accionistas	5	<u>344.458,31</u>	<u>560.000,00</u>
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>		<b><u>44.458,31</u></b>	<b><u>860.800,00</u></b>
<b>CAJA Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO:</b>			
Disminución (Aumento) del efectivo		-93.464,33	93.532,10
Saldo del efectivo al inicio del año		93.532,10	0,00
Sado del efectivo al final del año		<u>67,77</u>	<u>93.532,10</u>



Joseph Samuel Schwarzkopf Tello  
**REPRESENTANTE LEGAL**

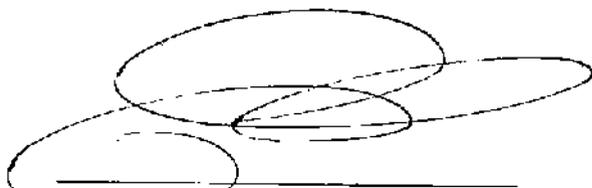


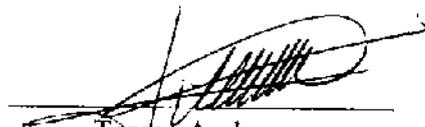
Teresa Andagoya  
**CONTADORA GENERAL**

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

**CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.  
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO  
CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

	<u>NOTAS</u>	(Dólares) 31/12/17	NO AUDITADO (Dólares) 31/12/16
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO ANTES DE PE/TR		<u>296.178,95</u>	<u>0,00</u>
AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN			
Cuentas por cobrar		-709.984,59	-769.841,73
Cuentas por pagar		<u>275.883,00</u>	<u>2.573,83</u>
		<u>-434.101,59</u>	<u>-767.267,90</u>
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<b><u>-137.922,64</u></b>	<b><u>-767.267,90</u></b>

  
\_\_\_\_\_  
Joseph Samuel Schwarzkopf Tello  
**REPRESENTANTE LEGAL**

  
\_\_\_\_\_  
Teresa Andagoya  
**CONTADORA GENERAL**

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

fecha de cierre de los estados financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 13 de marzo de 2018.

## **NOTA 02. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

### **2.01 Bases de preparación**

En las siguientes notas se resumen los principios y políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2017. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado, y en el estado de posición financiera.

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción, así como al menor costo o valor de realización (inventario) y al valor recuperable en el caso de las cuentas por cobrar.

Una revisión de los estándares, reformas e interpretaciones a las NIIF emitidas, pero aún no efectivas, y las cuales no han sido adoptadas en forma temprana por la Compañía se presentan en la Notas 2.17 y 2.18.

### **2.02 Hipótesis de Negocio en Marcha**

Los mencionados estados financieros han sido preparados sobre la hipótesis de negocio en marcha. Lo anterior significa que los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está funcionando y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible. Por lo tanto, se asume que la empresa no tiene ni la intención ni la necesidad de liquidar o disminuir en forma importante el nivel de sus operaciones.

### **2.03 Reclasificaciones Significativas**

No existen reclasificaciones significativas que afecten la presentación de los estados financieros.

#### **2.04 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

#### **2.05 Cuentas por cobrar a Clientes**

Las cuentas por cobrar a Clientes son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La cartera de créditos se compone principalmente de los deudores comerciales.

La estimación para pérdidas en la cartera de créditos representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas que podrían incurrirse en la cartera de créditos por cobrar. Las adiciones a la provisión son hechas con cargo al estado de resultados integrales.

Para propósitos del cálculo de la estimación para cuentas de cobro dudoso, la gerencia realiza revisiones periódicas y sistemáticas de la cartera de créditos para identificar riesgos inherentes y evaluar la recuperación colectiva de su portafolio. El modelo de pérdidas utilizado para la cartera por cobrar a personas naturales considera una variedad de factores incluyendo, pero no limitados a, condiciones económicas actuales, experiencia histórica de pérdidas, recuperaciones o liquidaciones esperadas en la tendencia de la cartera, atrasos y calificaciones de crédito.

Las cuentas por cobrar están sujetas a revisiones individuales que se hacen con base en la experiencia histórica de pérdidas, condiciones económicas actuales, garantías, tendencias de desempeño, y cualquier otra información pertinente, lo cual resulta en una estimación específica para pérdidas. La evaluación de esos factores tanto para personas jurídicas como naturales lleva implícitos juicios complejos y subjetivos.

La cartera de créditos se clasifica en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

## **2.06 Activos clasificados como mantenidos para la venta**

Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La Gerencia debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta finalizada dentro del período de un año desde la fecha de clasificación.

## **2.07 Equipos**

### **2.07.1 Medición en el momento del reconocimiento**

Las partidas de equipos se medirán inicialmente por su costo.

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

### **2.07.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

Después del reconocimiento inicial, los equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

### **2.07.3 Método de depreciación y vidas útiles**

El costo de equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Maquinaria y equipos	10
Muebles y enseres, equipo de oficina	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

#### **2.07.4 Retiro o venta de equipos**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

#### **2.08 Deterioro del valor de los activos tangibles**

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

## **2.09 Proveedores Nacionales**

Las cuentas por pagar a proveedores nacionales, son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare es inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 90 días.

Las cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

## **2.10 Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

### **2.10.1. Impuesto corriente**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

### **2.10.2. Impuestos diferidos**

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias

deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta.

### **2.10.3. Impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios. De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuestos corrientes, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

## **2.11 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

## **2.12 Reconocimiento de ingresos**

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

### **2.12.1 Inmuebles para la venta**

Los ingresos provenientes de la venta de inmuebles se miden utilizando el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de éstos. Los ingresos por venta de inmuebles son reconocidos cuando se cumplen todas las condiciones siguientes:

- En el período en el cual ocurren la venta, cuando se le han transferido al cliente las ventajas derivadas del disfrute del inmueble; con base en tarifas acordadas bilateralmente según.
- El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad.
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

## **2.13 Costos y Gastos**

Los gastos se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

## **2.14 Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la

Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

## **2.15 Activos financieros**

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y cuentas por cobrar a clientes. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

### **2.15.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento**

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro (Ver Nota 2.15.4), reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por inversiones.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

### **2.15.2 Cuentas por cobrar a Clientes**

Las cuentas por cobrar a clientes son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar a clientes incluyen la cartera de créditos y otras cuentas por cobrar. Ver Nota 2.3.

### **2.15.3 Activos financieros disponibles para la venta**

Los activos financieros disponibles para la venta son activos no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de otras categorías.

Estos activos se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción. Posteriormente se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas de los cambios en el valor razonable son reconocidos en otro resultado integral. Al momento de disponer del activo, la ganancia o pérdida es reclasificada a resultados del período.

Se incluyen en activos no corrientes a menos que la administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del estado de situación financiera.

### **2.15.4 Deterioro de activos financieros al costo amortizado**

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar a clientes medido al costo amortizado es la diferencia

entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

#### **2.15.5 Baja de un activo financiero**

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero por los ingresos recibidos.

### **2.16 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía**

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

#### **2.16.1 Pasivos financieros**

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. A la fecha de los estados financieros la compañía mantiene únicamente pasivos financieros medidos al costo.

#### **2.16.2 Baja de un pasivo financiero**

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

#### **2.17 Reformas Tributarias Aplicables Año 2018.**

El 29 de diciembre de 2017 mediante LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA, publicada en el R.O. Segundo Suplemento No. 150, se realizan reformas a la siguiente normativa:

- Art. 1 Ley de Régimen Tributario Interno
- Art. 2 Ley Reformativa para la Equidad Tributaria
- Art. 3 Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones
- Art. 4 Código Tributario
- Art. 5 Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas
- Art. 6 Ley de Compañías
- Art. 7 Código Orgánico Monetario y Financiero
- Art. 8 Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria
- Art. 9 Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos
- Art. 10 Ley de Creación del Servicio de Rentas Internas
- Art. 11 Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública
- Art. 12 Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica
- Art. 13 Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial
- Art. 14 Código Orgánico Integral Penal
- Art. 15 Ley Orgánica para la Reestructuración de las Deudas de la Banca Pública, Banca Cerrada y Gestión del Sistema Financiero Nacional y Regímenes de Valores
- Art. 16 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
- Art. 17 Ley Orgánica para Regulación de Créditos para la Vivienda y Vehículos Disposiciones: Generales, Transitorias, Derogatoria y Final

### **2.17.01 Principales Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno**

#### ***Resumen de Cambios:***

- Incremento de la tarifa de IR al 25%. Aquellas sociedades con accionistas en países catalogados como paraísos fiscales o regímenes de menor imposición pagaran 3% más (28%).
- Exoneración del pago de impuesto a la renta por 3 años para nuevas microempresas que generen empleo y aporten valor agregado a sus procesos productivos.
- Las microempresas y exportadoras habituales pagaran el 22% de impuesto a la renta.
- Las microempresas podrán deducir una FBDIR al momento de determinar su impuesto a la renta.
- Se excluye del cálculo del anticipo por impuesto a la Renta los sueldos y salarios, 13° y 14° remuneración, aporte patronal.
- Devolución de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado siempre que se verifique el aumento de empleos. Recargo del 200% en caso de que se verifique defraudación tributaria.
- La reducción por reinversión del 10% se aplicará solo para exportadores habituales, empresas manufactureras y de turismo.
- Se elimina los 10 años para la deducibilidad de las provisiones por jubilación patronal y de desahucio; sólo el valor pagado sobre nuevas provisiones.
- Dedución adicional del 10% en adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria.
- Estarán obligados a llevar contabilidad las personas naturales que superen los US\$300,000 de ingresos brutos en el ejercicio fiscal anterior.
- La deducción de gastos personales, incluye también aquellos incurridos por los Padres que no perciban ingresos.
- Se establece la obligatoriedad del uso del sistema financiero en pagos de más de US\$ 1.000,00., (Bancarización – antes US\$ 5.000,00).
- Se elimina el impuesto a las tierras rurales.

## 2.18 Principales cambios de las NIIF año 2018.

Las empresas tendrán que aplicar las dos Normas para los períodos de información que comiencen a partir del 1 de enero del 2018.

Ahora es un buen momento para recapitular los cambios que las Normas traerán y la gama de materiales útiles disponibles en el sitio web del IASB.

### ➤ NIIF 9.-

La NIIF 9 Instrumentos financieros, que sustituirá a la actual NIC 39, será de aplicación a partir del 1 de enero de 2018. NIIF 9 es el resultado de un largo proyecto que se fue completando por fases que introduce diversas novedades, pero los cambios son muy significativos en 3 áreas:

- Clasificación y valoración de instrumentos financieros
- Deterioro de valor: Comentado en el artículo del Blog de Coordinadas “NIIF 9: Del modelo de pérdidas crediticias incurridas a las esperadas”
- Contabilidad de coberturas

Se trata de una norma altamente compleja, cuya implementación presenta un desafío importante para cualquier entidad. Más que cualquier otra norma, la NIIF 9 es altamente exigente con respecto a modelos cuantitativos y la capacidad de procesar datos.

La aplicación de NIIF 9 tendrá un impacto más generalizado y significativo en bancos, aseguradoras y otras entidades financieras, pero es un reto especialmente importante para las entidades no financieras.

Con carácter general, la NIIF 9 se aplicará de forma retroactiva, aunque no se exige re-expresar los períodos comparativos.

En este artículo nos referimos a la novedad sobre la clasificación y valoración de instrumentos financieros.

### **¿En qué se basa dicha clasificación y valoración?**

#### ***Activos financieros***

La NIIF 9 introduce un nuevo enfoque de clasificación, basado en dos conceptos: Las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos y el modelo de negocio de la entidad.

La determinación de en qué medida los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal e intereses, será más complicado en la medida en que sea más “sofisticado” el instrumento.

El término modelo de negocio se refiere al modo en que se gestionan grupos de activos financieros para lograr un objetivo de negocio concreto. Es una cuestión que debe ser observable a través de las actividades que lleva a cabo la entidad.

Parece que en las empresas no financieras esta evaluación puede ser relativamente sencilla, ya que comúnmente sus activos financieros se limitarán a cuentas por cobrar comerciales y depósitos bancarios que seguirán valorándose a coste amortizado. Por contra, las aseguradoras, bancos, fondos de inversión, etc, sí tendrán una labor compleja antes de la fecha de primera aplicación para entender el modelo de negocio.

La NIIF 9 requiere que los activos financieros se clasifiquen en el momento de su registro inicial en 3 categorías de valoración:

- coste amortizado,
- valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio)
- valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

La clasificación dependerá del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) y la existencia o no de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros específicamente definidos:

1. Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.
2. Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Los intereses, deterioro y diferencias de cambio se registran en resultados como en el modelo de coste amortizado. El resto de variaciones de valor razonable se registran en partidas de patrimonio y podrán reciclarse a pérdidas y ganancias en su venta.
3. Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

En NIIF 9 los activos financieros se reclasifican si, y solo si, el objetivo del modelo de negocio de una entidad sufre cambios significativos.

#### Pasivos financieros

La clasificación de pasivos se mantiene similar a la de la NIC 39: Se valorarán a coste amortizado, excepto aquellos pasivos financieros que se mantengan para negociar, que se valorarán a valor razonable con cambios en resultados.

No se permite la reclasificación de pasivos financieros.

Como conclusión, aunque el objetivo inicial con relación al proyecto de reforma de la contabilidad de instrumentos financieros era reducir la complejidad, la nueva norma continúa siendo compleja, en parte porque mantiene un modelo mixto de valoración.

#### ➤ NIIF 15.-

La NIIF 15 reemplazará la NIC 18 Ingresos y la NIC 11 Contratos de Construcción. Establecerá un marco integral para determinar cuándo reconocer los ingresos y cuánto ingreso reconocer. Se espera que aumente la comparabilidad entre las empresas a través de sectores y mercados.

La NIIF 15 afectará a casi todas las empresas, ya que cubre los ingresos de todos los contratos con clientes, excepto los ingresos por arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros.

Los inversores deben encontrar información útil en las notas a los estados financieros de las compañías sobre el impacto esperado de un nuevo Estándar incluso antes de que las compañías apliquen esa Norma (esto es un requisito en la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores). Para la NIIF 9, esto podría incluir información sobre la probabilidad de que las provisiones para pérdidas crediticias cambien y, para la NIIF 15, podría incluir información sobre los posibles efectos sobre la cantidad o momento del reconocimiento de los ingresos.

#### ➤ NIIF 16.-

La nueva norma cambiará en gran medida el modelo contable que actualmente aplican los arrendatarios, así pues la NIIF 16 no tendrá efectos en la contabilidad de arrendador, no obstante en el caso de los arrendatarios va a tener un impacto muy relevante.

El tratamiento contable en los arrendamientos operativos dará un vuelco significativo ya que la nueva norma NIIF 16 no considera la diferenciación

entre los **arrendamientos financieros**, que son registrados en el balance, y los **arrendamientos operativos**, que aparecen hasta el momento en la cuenta de resultados o “fuera balance” y que se registran por su cuota mensual y no por sus cuotas futuras. El nuevo modelo, únicamente reconocerá que todos los arrendamientos, financieros u operativos, tengan la misma consideración que los **arrendamientos financieros** actuales y mostrando un activo (derecho del uso del bien) y un pasivo (cuotas futuras a pagar).

El cambio en el tratamiento contable va a ser importante para la mayoría de las sociedades que alquilan activos, ya que estos arrendatarios deberán incluir todos sus arrendamientos en sus balances. Así, la nueva definición de arrendamiento ya no se plantea si es fuera o dentro de balance y, en su defecto, se centra en que cambios va a suponer en los ratios financieros, como va afectar y que impacto va a tener para las partes interesadas o inversores.

¿Qué impactos va a tener la nueva norma? Para los arrendatarios, el nuevo contrato pasará a ser un pasivo y un activo al mismo tiempo, por lo que la nueva resolución va a significar un incremento en el tamaño del balance con nuevos activos pero a su vez con un aumento del endeudamiento financiero. El impacto contable de la nueva norma, no solamente va a tener un reflejo en el balance sino que se producirán cambios durante la vigencia del contrato de arrendamiento. En este caso, las empresas deberán aplicar un método de reconocimiento de gastos en la práctica totalidad de los contratos, aun cuando abonen rentas anuales constantes.

La **NIIF 16**, básicamente pone fin a la venta con arrendamiento posterior como estructura de financiación fuera de balance. Así pues, si existe una venta se considerará un arrendamiento dentro del balance a coste, pero en caso contrario se deberá reconocerse a valor razonable. El pasivo por arrendamiento será el valor actual de las rentas por arrendamiento más el valor actual de los pagos esperados al final del arrendamiento y se incluirán los pagos basados en un índice o tasa.

### **NOTA 03. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

#### **3.01 Deterioro de activos**

A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

### **3.02 Vida útil de equipos**

Como se describe en la Notas 2.8, la Compañía revisa la vida útil estimada de equipos y propiedad de inversión al final de cada período anual.

### **3.03 Valuación de los instrumentos financieros**

La Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado.

**NOTA 04. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

Un resumen de efectivo y sus equivalentes es como sigue:

<b>BANCO:</b>	<b>31/12/17 Dólares</b>	<b>31/12/16 Dólares NO AUDITADO</b>
Banco	67,77	93.532,10
<b>Saldo al final del año</b>	<b>67,77</b>	<b>93.532,10</b>

**NOTA 05. COMPAÑIAS RELACIONADAS**

Un resumen de compañías relacionadas es como sigue:

<b>EMPRESA:</b>	<b>31/12/17 Dólares</b>	<b>31/12/16 Dólares NO AUDITADO</b>
<b><i>Posición Activa:</i></b>		
INMOEXPRESS (1)	1.380.000,00	0,00
<b>Subtotal</b>	<b>1.380.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b><i>Posición Pasiva:</i></b>		
<b><i>Corriente:</i></b>		
Joseph Schwarzkopf	0,00	820,00
<b>Subtotal</b>	<b>0,00</b>	<b>820,00</b>
<b><i>No Corriente:</i></b>		
Joseph Schwarzkopf	306.059,75	280.000,00
Inmobiliaria Express (2)	293.158,82	0,00
Arvaljo	280.000,00	280.000,00
Arq. Tommy Schwarzkopf	25.239,74	0,00
<b>Subtotal</b>	<b>904.458,31</b>	<b>560.000,00</b>
<b>Saldo al final del año</b>	<b>475.541,69</b>	<b>(560.820,00)</b>

(1) Según escritura de Compraventa con fecha 25 de octubre de 2017 registrada en la Notaría Septuagésima Séptima del cantón Quito, la empresa Constelite S. A., transfiere en dominio y entrega en venta y perpetua enajenación a título de compraventa a favor de la empresa Inmobiliaria Express INMOEXPRESS S. A.; el bien inmueble consiste en: lote de terreno número once, de la Urb. La Comarca, situado en la parroquia de Cumbaya, así como todas sus construcciones y edificaciones que lo conforman. Las partes han acordado como justo precio por el inmueble, el valor de \$1.380.000,00.

Este Contrato, se ingresa en el Registro de la Propiedad con fecha 16 de Noviembre de 2017 tomo 148, repertorio 96325.

(2) Préstamo otorgado a la empresa Inmobiliaria Express INMOEXPRESS S. A.

**NOTA 06. IMPUESTOS ANTICIPADOS**

Un resumen de impuestos anticipados es como sigue:

<b>CONCEPTO:</b>	<b>31/12/17 Dólares</b>	<b>31/12/16 Dólares NO AUDITADO</b>
IVA en Compras	44.078,84	11.001,35
Retenciones IR ejercicio Corriente	5.281,35	0,00
Anticipo IR – Utl. Vta. Inm	50.466,13	0,00
<b>Saldo al final del año</b>	<b>99.826,32</b>	<b>11.001,35</b>

**NOTA 07. PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS BANCARIOS**

Un resumen de préstamos y sobregiros bancarios es como sigue:

<b>NOMBRE:</b>	<b>31/12/17 Dólares</b>	<b>31/12/16 Dólares NO AUDITADO</b>
<i>Sobregiro Bancario - Corriente:</i>		
Sobregiro Ocasional	33.524,12	93,33
<i>Préstamo Bancario - NO Corriente</i>		
Banco del Austro	0,00	300.000,00
<b>Saldo al final del año</b>	<b>33.524,12</b>	<b>300.093,33</b>

**NOTA 08. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Un resumen de cuentas y documentos por pagar es como sigue:

<b>CONCEPTO:</b>	<b>31/12/17 Dólares</b>	<b>31/12/16 Dólares NO AUDITADO</b>
Miracielo S. A.	165.000,00	0,00
Pâtisserie Cia. Ltda.	27.500,00	0,00
Servihabitat	33.000,00	0,00
Varios por Pagar	8.369,87	20,00
Fondos de Garantía Mano de Obra	6.962,84	941,69
<b>Saldo al final del año</b>	<b>240.832,71</b>	<b>961,69</b>

**NOTA 09. CAPITAL SUSCRITO**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la estructura del capital de la Compañía, es el siguiente:

<b>Accionista:</b>	<b>Número Acciones</b>	<b>%</b>	<b>Capital Suscrito</b>
Arvaljo S. A.	400	50%	400,00
Inmobiliaria Ventura S. A. INMOVESA	400	50%	400,00
<b>Total</b>	<b>400</b>	<b>100%</b>	<b>800,00</b>

Cada acción tiene un valor nominal de USD 1,00.

**NOTA 10. VENTAS NETAS Y COSTO DE VENTAS**

Las ventas netas y el costo de ventas durante los años 2017 y 2016 se detallan a continuación y corresponde a ingresos por arriendos.

<b>DETALLE:</b>	<b>31/12/17 Dólares</b>	<b>31/12/16 Dólares NO AUDITADO</b>
Ventas Netas	74.680,00	0,00
Costo de Ventas	223.232,31	0,00
%	<b>299%</b>	<b>0%</b>
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>(148.552,31)</b>	<b>0,00</b>

**NOTA 11. INGRESOS NO OPERACIONALES**

Los ingresos no operacionales durante los años 2017 y 2016 se detallan a continuación y corresponde especialmente a la utilidad en venta de bien inmueble.

<b>DETALLE:</b>	<b>31/12/17 Dólares</b>	<b>31/12/16 Dólares NO AUDITADO</b>
Utilidad en Vta. De Bien Inmueble	441.626,62	0,00
Otros Ingresos No Operacionales	3.175,00	0,00
<b>Saldo al final del año</b>	<b>444.801,62</b>	<b>0,00</b>

**NOTA 12. IMPUESTO A LA RENTA (Art. 37 LRTI, Art. 51 RALRTI)**

Se ratifica que la tarifa general de las sociedades es del 22%. Pero se aplicará la tarifa del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o

establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, de acuerdo a los siguientes casos:

- a) Si los accionistas en paraísos fiscales no superan el 50% del total del paquete accionario, la sociedad ecuatoriana pagará la tarifa del 25% por la utilidad atribuible a esa participación accionaria, mientras que pagará la tarifa del 22% sobre la diferencia del paquete accionario no ubicado en paraísos fiscales.
- b) Si la participación accionaria de los residentes en paraísos fiscales supera el 50% del paquete accionario, entonces la sociedad ecuatoriana pagará la tarifa del 25% sobre la totalidad de las utilidades obtenidas por la sociedad.

Asimismo, aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible, la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares.

**ANTICIPO DEL IMPUESTO A LA RENTA.-** La empresa al ser constituida en el año 2016, según el CÓDIGO DE LA PRODUCCION. Se encuentra exonerada del cálculo del anticipo del impuesto a la renta por el periodo de 5 años: es decir, hasta el año 2020; 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% del total de ingresos, 0,2% de costos y gastos deducibles.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2015 al 2017.

### **12.01 Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción**

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2017, para la medición del pasivo por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta del 22%.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.

**NOTA 13. RESERVA LEGAL**

De conformidad con el Art. 297 de la Ley de Compañías, salvo disposición estatutaria en contrario de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor del diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.

En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

**NOTA 14. RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS****Objetivos y Políticas de administración de riesgos**

La Compañía está expuesta a varios riesgos en relación a los instrumentos financieros. Si bien no actúa activamente en los mercados de inversiones especulativas, el principal riesgo de mercado es el riesgo de liquidez. La administración de riesgos de la Compañía está basada en las decisiones del Directorio y Junta de Accionistas y se enfoca en asegurar activamente que se minimicen los riesgos de los mercados financieros en los flujos de caja a corto y mediano plazo. Durante el presente año no han existido cambios con relación al año anterior en relación a los objetivos y políticas de administración de los riesgos mencionados.

**Riesgo de Crédito**

El riesgo de crédito de efectivo y equivalentes de efectivo se considera insignificante debido a que se trata de inversiones en entidades reconocidas del mercado nacional.

El valor libros de los activos financieros que se muestra en la Nota 05 es el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de cada año. Al 31 de diciembre de 2017 el mayor expuesto al que se somete la Compañía y en la que pudiera existir concentraciones de riesgo de crédito está principalmente representado por las cuentas por cobrar a compañías relacionadas.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no tiene otras concentraciones significativas de riesgo de crédito distintas a las anteriormente señaladas.

#### **Riesgo de Liquidez**

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para administrar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas o arriesgar su reputación. Para ello gestiona los flujos de caja de corto y largo plazo.

#### **NOTA 15. EVENTOS SUBSECUENTES**

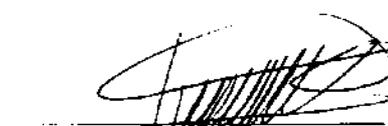
Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha del informe de gerencia (marzo 27, de 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

#### **NOTA 16. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía con fecha marzo 13 de 2018 y serán presentados a los accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.



Joseph Samuel Schwarzkopf Tello  
**REPRESENTANTE LEGAL**



Teresa Andagoya  
**CONTADORA GENERAL**