

CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCCAPITALINA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 1. OPERACIONES Y ASUNTOS RELEVANTES

Constitución:

La Compañía fue constituida en la República del Ecuador el 21 de junio del 2016, ante el Notario Septuagésimo Octavo del Cantón Quito Dr. Daniel García Vinueza **CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCCAPITALINA S.A.**, con fecha 26 de julio del 2016 es inscrita en Registro Mercantil de Quito. La compañía se dedica 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.

Aprobación de los estados financieros:

Los estados financieros de **CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCCAPITALINA S.A.**, por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 1 de marzo del 2018 por parte del Representante Legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES

2.1 Bases de presentación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los Estados Financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Los Estados Financieros están presentados en dólares americanos. Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las

CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCCAPITALINA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES.
Continuación.../

Normas Internacionales de Información Financiera (PYMES) vigentes aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan. Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (PYMES) vigentes aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan. La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) requiere el uso de estimaciones contables.

También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los saldos de las mencionadas estimaciones en los resultados finales pueden diferir de los montos estimados por la Administración al cierre de cada ejercicio.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Espacio en blanco)

CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCAPITALINA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES.
Continuación.../

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 7	Las entidades deberán explicar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero 2017
NIC 12	Las enmiendas aclaran la contabilización del impuesto diferido cuando un activo se mide a su valor razonable y ese valor razonable está por debajo de la base imponible del activo.	1 de enero 2017
NIC 28	Enmiendas con respecto a la medición de una asociada o una empresa conjunta a valor razonable efectiva.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas con respecto a la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero 2018
NIIF 4	Las enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativos a la aplicación de la NIIF 9 (instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIIF 12	Enmiendas con respecto a la clarificación del alcance de la norma.	1 de enero 2017
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta Norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Enmiendas relacionadas con la contabilidad de los arrendatarios y en el reconocimiento de casi todos los arrendamientos en el balance general. La norma elimina la distinción actual entre los arrendamientos operativos y financieros.	1 de enero 2019
IFRIC 22	Este IFRIC trata transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018

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

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

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

CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCCAPITALINA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES
Continuación.../

2.3 Efectivo

El efectivo se compone de los saldos de efectivo disponible en caja y en cuentas bancarias que son usados por la Compañía en la gestión de sus compromisos.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. La Compañía mantiene activos financieros en la categoría de “activos mantenidos hasta su vencimiento” y “cuentas por cobrar”. En cuanto a los pasivos financieros, la Compañía solo mantiene la categoría de “otros pasivos financieros”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Cuentas por cobrar: representados principalmente en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales y relacionadas. 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, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: Representados en el estado de situación financiera por Cuentas por Pagar Comerciales, Préstamos Bancarios y Cuentas por pagar relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCCAPITALINA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES
Continuación.../

2.4.2 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 compromete 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; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

- a) **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:** Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, la Compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como **ingreso financiero en el estado de resultados integrales**. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.
- b) **Cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCCAPITALINA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES
Continuación.../

- (i) Cuentas por cobrar comerciales relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por terceros relacionados y no relacionados, los cuales se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. El plazo de crédito otorgado a clientes regulares es de 30 hasta 60 días.
- c) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
 - (i) Cuentas por Pagar Comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y/o del exterior en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses.
 - (ii) Cuentas por Pagar a Compañías Relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago por préstamos recibidos. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengan intereses y son exigibles en cualquier momento.

2.4.3 Deterioro de activos financieros:

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar 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 cuentas a cobrar. 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.

CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCCAPITALINA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES
Continuación.../

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros:

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5 Pagos Anticipados y otras cuentas por cobrar

Corresponden principalmente a anticipos a terceros y crédito tributario a favor de la Compañía por Impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente de impuesto a la renta que le han sido efectuadas. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a resultados del año.

2.6 Inventarios

Los inventarios se presentan al costo de adquisición, producción o valor neto de realización, el que sea menor. Son valuados con el método del costo promedio ponderado.

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

La compañía mantiene durante la ejecución de los proyectos, el costo que se va acumulando conforme el avance de obra dentro de la clasificación de los inventarios como obras en construcción cuenta que se liquida una vez que los referidos proyectos son terminados y la parte que corresponda a la relación de las obras vendidas es transferida a resultados como costo de ventas.

De esta manera **CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCCAPITALINA S.A.**, mantiene un control sobre los costos de avance de obra que son medidos según la característica de la construcción y se comparan con las estimaciones previas efectuadas a través del presupuesto de obra.

2.7 Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

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

CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCCAPITALINA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES
Continuación.../

2.7.1 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 devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto mixto, de acuerdo a la composición societaria de cada Compañía y su domiciliación específicamente, para los regímenes fiscales preferentes se considera el 25% y para regímenes domiciliados en Ecuador se aplicará el 22%, y en el caso de que la participación societaria sea igual o menor al 50% se aplicará la tarifa del 25% porcentualmente de las utilidades gravables.

En el año 2014, las normas tributarias vigentes establecían una tasa de Impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual fue aplicada por la Compañía.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró 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 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 del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el año 2017 y 2016, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22%, sobre las utilidades gravables puesto que el anticipo mínimo pagado fue menor al impuesto causado.

CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCCAPITALINA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES
Continuación.../

2.7.2 Impuesto a la Renta Diferido

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

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

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.8 Beneficios a los empleados corto plazo

Corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas, gastos de venta y gastos de administración en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- (iv) Otras provisiones: corresponde a aportes personales y patronales al IESS (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social), fondos de reserva, descuentos por préstamos a empleados.

CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCCAPITALINA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES
Continuación.../

2.9 Provisiones

La Compañía registra provisiones cuando (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Estas provisiones se muestran en el rubro provisiones.

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.

2.10 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.

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

- (i) La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- (ii) La Compañía no conserva para sí, ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- (iii) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad;
- (iv) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- (v) Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCAPITALINA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

- (a) Deterioro de Cuentas por Cobrar
La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad y la existencia de saldos vencidos.
- (b) Impuesto a la Renta Diferido
La Compañía debe realizar la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

(Espacio en Blanco)

CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCCAPITALINA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de Riesgo Financiero

La administración es responsable por establecer y supervisar al marco de la administración de riesgos, así como por el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que se reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

A continuación se presenta los riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza principalmente sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos significativos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado está principalmente relacionada con las obligaciones con instituciones financieras y de las emisiones colocadas a través del mercado de valores.

CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCCAPITALINA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS. Continuación.../

La compañía determina periódicamente la exposición eficiente de la deuda de corto y largo plazo frente a los cambios en la tasa de interés, considerando sus expectativas propias respecto de la evolución futura de tasas.

En el 2017 la Administración de la Compañía ha analizado los riesgos financieros que están relacionados con las posibles pérdidas en los mercados financieros como consecuencia de los movimientos en las variables financieras, tales como las tasas de interés y los tipos de cambio, los cuales no presentaron efectos significativos.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo relacionado con crédito a clientes es gestionado en base a lo establecido en la políticas, procedimientos y controles de la Compañía. Se han establecido límites de crédito para todos los clientes en base a calificaciones externas o, de no estar disponibles, de acuerdo con los criterios de calificación interna. La calidad de los créditos de clientes es evaluada detalladamente y los saldos excepcionales son constantemente monitoreados. La Compañía mantiene un bajo nivel de cartera debido a que realiza la entrega de los inmuebles para la venta contra la cancelación de los mismos.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Internacional S.A.	AAA-	AAA-

(Espacio en Blanco)

CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCCAPITALINA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS. Continuación.../

(c) Riesgo de liquidez

El Riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Compañía monitorea el nivel de entradas de efectivo de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar junto con las salidas de efectivo esperadas para acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados que incluyen el pago de intereses:

Al 31 de diciembre de 2017	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 5 años</u>
Cuentas por Pagar Comerciales	48.511,21	-
Cuentas por Pagar Relacionados	-	1.658.088,14
Al 31 de diciembre de 2016		
Cuentas por Pagar Comerciales	15.143,69	-
Cuentas por Pagar Relacionados	180.263,26	-

CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCCAPITALINA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS. Continuación.../

4.2 Riesgo de capitalización

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la gerencia.

Los objetivos de la Compañía son: (i) salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y, (ii) mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre fueron los siguientes:

	2017	2016
Recursos de terceros	667.999,01	36.144,88
Menos: Efectivo	374.746,29	900,00
Deuda Neta	293.252,72	35.244,88
Total patrimonio	1.201.941,86	1.200.017,82
Capital total	1.495.194,58	1.235.262,70
Ratio de apalancamiento	20%	3%

(Espacio en Blanco)

CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCAPITALINA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros -

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2017		2016	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	374.746,29	-	900,00	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por Cobrar Comerciales	-	-	-	-
Total activos financieros	<u>374.746,29</u>	<u>-</u>	<u>900,00</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores	48.511,21	-	15.143,69	-
Cuentas por Pagar Relacionados	-	1.658.088,14	180.263,26	-
Total pasivos financieros	<u>48.511,21</u>	<u>1.658.088,14</u>	<u>195.406,95</u>	<u>-</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Dada la naturaleza de los instrumentos financieros su valor en libros corresponde o se aproxima a su valor razonable. En relación a los préstamos con entidades financieras y emisión de obligaciones, éstos se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado.

(Espacio en Blanco)

CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCCIONES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 6. EFECTIVO

El resumen del Efectivo, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	1.820,73	900,00
Bancos	372.925,56	-
	<u> </u>	<u> </u>
Total	<u>374.746,29</u>	<u>900,00</u>

NOTA 7. CONSTRUCCIONES EN PROCESO

El resumen de Construcciones en Proceso, es como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Construcciones en Proceso:</u>			
Torre Capitalina	(i)	3.113.355,70	226.193,64
		<u> </u>	<u> </u>
Total		<u>3.113.355,70</u>	<u>226.193,64</u>

(Espacio en blanco)

CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCCAPITALINA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 7. CONSTRUCCIONES EN PROCESO. Continuación...

(i) El movimiento de Torre Capitalina es el siguiente:

Código Contable	Cuenta	Saldo Inicial 31/12/2016	Adiciones del Año	Costos Obra Terminada		Saldo Final 31/12/2017
				Débitos	Créditos	
1.1.1.03.08.01.	Costos Directos	5.192,00	2.166,72	-	-	7.358,72
1.1.1.03.08.01.02.	Movimiento De Tierras	101.667,70	48.008,69	-	-	149.676,39
1.1.1.03.08.01.03.	Estructura De Hormigón Mano De Obra	10.000,00	162.337,59	-	-	172.337,59
1.1.1.03.08.01.04.	Estructura De Hormigón Materiales	51.706,95	675.983,58	-	-	727.690,53
1.1.1.03.08.01.05.	Estructura Hormigón Equipo Y Herram	1.772,56	43.879,70	-	-	45.652,26
1.1.1.03.08.01.06.	Albañería Básica Mano De Obra	-	50.545,48	-	-	50.545,48
1.1.1.03.08.01.07.	Albañería Básica Materiales	-	39.399,31	-	-	39.399,31
1.1.1.03.08.01.08.	Acabados De Albañería Mo	-	1.000,00	-	-	1.000,00
1.1.1.03.08.01.09.	Acabados De Albañería Materiales	-	6.815,96	-	-	6.815,96
1.1.1.03.08.01.10.	Carpintería De Madera Contratos	-	5.854,35	-	-	5.854,35
1.1.1.03.08.01.11.	Carpintería Metálicas Aluminio	-	11.661,33	-	-	11.661,33
1.1.1.03.08.01.12.	Pinturas Y Revestimientos (Contrato)	-	3.814,79	-	-	3.814,79
1.1.1.03.08.01.13.	Acabados Generales (Contrato)	-	7.017,75	-	-	7.017,75
1.1.1.03.08.01.14.	Inst.Elect.Tv.Tifos.(Contratos)	-	15.337,31	-	-	15.337,31
1.1.1.03.08.01.15.	Inst.Hidro-Sanitarias(Contrato)	-	25.709,62	-	-	25.709,62
1.1.1.03.08.01.16.	Sanitarios Y Griferías	-	712,39	-	-	712,39
1.1.1.03.08.01.17.	Equipamiento (Contrato)	-	424,64	-	-	424,64
1.1.1.03.08.02.01.	Honorarios	15.267,56	251.013,36	-	-	266.280,92
1.1.1.03.08.02.02.	Sueldos Y Salarios Con Beneficios	-	10.776,82	-	-	10.776,82
1.1.1.03.08.02.03.	Ventas	4.805,94	48.102,49	-	-	52.908,43
1.1.1.03.08.02.04.	Impuestos - Servicios Y Financieros	14.156,75	135.431,76	-	-	149.588,51
1.1.1.03.08.02.05.	Generales De Obra	21.624,18	141.168,42	-	-	162.792,60
1.1.1.03.08.02.06.	Terrenos	-	1.200.000,00	-	-	1.200.000,00
TOTAL OBRAS EN CONSTRUCCION		226.193,64	2.887.162,06	-	-	3.113.355,70

CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCCIONES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 7. CONSTRUCCIONES EN PROCESO. Continuación.../

Torre Capitalina es un proyecto que consiste en un edificio de una altura de 12 pisos, este proyecto está ubicado en la calle Iñaquito y Alejandro Sanz (esquina), consta del siguiente detalle:

Piso 1: 2 Locales Comerciales: 134.77 m² – 151.75 m²
Piso 2 al Piso 6: 30 Oficinas: 51.14 m² – 111.49 m²
Piso 7 al Piso 12: 36 (Suites y Departamentos)
Dpto. 1 Dormitorio: 54.14 – 64.44 m²
Dpto. 2 Dormitorios: 76.65 m² – 90.04 m²
Dpto. 3 Dormitorios: 107.07 m² – 117.75 m²
S1 S2 S3 S4: 120 parqueaderos y 80 bodegas

NOTA 8. PAGOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El resumen de Pagos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar, es como sigue:

	2017	2016
Pagos e Impuestos Anticipados		
Seguros	8.655,28	-
	<u>8.655,28</u>	<u>-</u>
Otras Cuentas por Cobrar		
Bagant Ecuatoriana Cia Ltda	372,87	372,87
Rooftec Ecuadors.A.	43.020,24	-
Hover Caicedo	1.218,36	-
Ciro Soto	300,00	-
Otras Relacionadas	248,72	-
Desintecsa	1.721,20	-
	<u>46.881,39</u>	<u>372,87</u>
Total	<u><u>55.536,67</u></u>	<u><u>372,87</u></u>

NOTA 9. PROVEEDORES

El resumen de Proveedores, es como sigue:

	2017	2016
Proveedores Locales	48.511,21	15.143,69
Total	<u><u>48.511,21</u></u>	<u><u>15.143,69</u></u>

CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCCAPITALINA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 10. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El resumen de Anticipo Clientes, es como sigue:

		2017	2016
Obligaciones con Empleados		8.570,69	9.480,07
Impuesto a la Renta Compañía	(i)	470,33	5,02
Impuestos por Pagar		1.634,92	1.555,46
Obligaciones con el IESS		4.498,41	-
Anticipos a Clientes	(a)	619.487,80	21.001,19
Préstamos Relacionadas Corto Plazo	(b)	-	180.263,26
Participación Trabajadores	(i)	435,30	-
Total		635.097,45	212.305,00

(a) El detalle de los Anticipos de Clientes, es el siguiente:

Departamentos Capitalina

Departamento 706, Parq.111,Bod. 80	13.100,00	5.000,00
Departamento 806, Parq. 113, Bod. 8	10.400,00	5.600,00
Departamento 901, P.103, B.77	61.179,00	-
Departamento 906,Parq. 105,Bod.75	10.506,07	-
Departamento 1001, Parq. 72, Bod. 5	29.772,00	1.000,00

Locales Comerciales

Local 2,Parq.106,Parq.107,Bod. 76	127.037,00	-
-----------------------------------	------------	---

Oficinas

Oficina 201,Parq. 101,102,Bod.73	25.500,00	-
Oficina 301, Parq. 104	17.478,40	-
Oficina 302,303, Parq. 88,89,Bod. 7	28.601,19	9.401,19
Oficina 305,306,307,Parq. 77,78,79,	94.331,14	-
Oficina 402, Parq. 110,Bod. 78	9.975,00	-
Oficina 407,Parq. 109, Bod. 79	14.500,00	-
Oficina 503,Parq.67-68,Bod. 49-50	16.567,00	-
Oficina 504,Parq. 120-119,Bod. 83	17.106,00	-
Oficina 505,Parq.100,Parq.118,Bod.	24.646,00	-
Oficina 506, Parq. 101,Parq. 102, B	29.913,00	-
Oficina 507, Parq. 112, Bod. 81	9.865,00	-
Oficina 605,Parq.76,Parq.98,Bod.56	18.156,00	-
Oficina 606,Parq. 74,Parq.75,Bod.55	32.428,00	-
Oficina 607,Parq. 115,Bod. 84	28.427,00	-

TOTAL	619.487,80	21.001,19
--------------	-------------------	------------------

(b) El detalle de Préstamos Relacionadas Corto Plazo, es el siguiente:

Acrecersa	-	75.105,75
Yacanto	-	105.157,51
TOTAL	-	180.263,26

(i) Ver Nota 12

CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCCAPITALINA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 11. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS LARGO PLAZO

El detalle de los Cuentas por Pagar Relacionadas, es el siguiente:

	Acrecersa	Velpos	Total
Saldo Inicial 2016	-	-	-
Préstamos del Año	829.044,07	829.044,07	1.658.088,14
Cancelaciones del Año	-	-	-
Saldo Final 2017	829.044,07	829.044,07	1.658.088,14

NOTA 12. IMPUESTO A LA RENTA

a) Situación fiscal

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2014 a 2017 están sujetos a una posible fiscalización.

b) Conciliación tributaria-contable

	2017	2016
<u>Cálculo Participación Trabajadores</u>		
Utilidad del Ejercicio	2.902,02	22,84
Participación Trabajadores	435,30	-
<u>Calculo Impuesto a la Renta</u>		
Utilidad del Ejercicio	2.902,02	22,84
(-) Rentas Excentas	-	-
(+) Gastos no Deducibles	-	-
(-) Participación Trabajadores	435,30	-
Base Imponible	2.466,72	22,84
22 % Impuesto a la Renta	542,68	5,02
Anticipo Determinado del Ejercicio Fiscal	-	-
Anticipo Pagado	-	-
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	-	-
(-) Retención en la Fuente	72,35	-
Impuesto a Renta por Pagar	470,33	5,02

CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCCAPITALINA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 13. GASTOS FINANCIEROS

La composición de Gastos Financieros se muestra a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos Bancarios	442,29	12,64
	<u>442,29</u>	<u>12,64</u>

NOTA 14. PATRIMONIO

El Capital Suscrito y Pagado es US \$ 1'200.000,00 dividido en 1'200.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles con un valor de US \$ 1,00 cada una, la nómina de Socios es la siguiente:

SOCIO	NUMERO DE PARTICIPACIONES	VALOR NOMINAL	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO
ACRECERSA CIA. LTDA.	600000	1,00	600.000,00
SOCIEDAD CONSTRUCTORA VELPOSS	600000	1,00	600.000,00
TOTAL	1200000		1.200.000,00

NOTA 15. CONTINGENCIA

Situación Tributaria

La Autoridad Fiscal mantiene el derecho de revisión de la situación tributaria de la Compañía, si hubiera consideraciones de impuestos, estos y los correspondientes intereses y multas serán imputables a la Compañía.

(Espacio en Blanco)

CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCCAPITALINA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 16. PRINCIPALES CONTRATOS

Con fecha 13 de Febrero del año 2017, se celebra el contrato de Obra Civil para la ejecución de obras preliminares, movimiento de tierras y estructura de hormigón armado entre La Compañía Constructora ConstrucciónCapitalina S.A, y Sr. Carlos Manuel Simbaña Quijia. El valor del contrato se establece en la suma de US \$ 126.694,00 La forma de pago se realizaran liquidaciones quincenales, previa presentación de las planillas aprobadas por La Compañía Constructora ConstrucciónCapitalina S.A de las cuales se procederá a realizar una retención del 5% como garantía de la buena y correcta ejecución de los trabajos, dichas planillas corresponderán al avance físico verificado en obra. En este pago se aplicarán los descuentos que se originen en el desarrollo del mismo. El Sr. Carlos Manuel Simbaña Quijia se compromete a entregar la obra contratada de acuerdo al cronograma de obra pactado. El presente documento tendrá vigencia hasta la fecha especificada en la programación general de obra, a partir de la firma del presente contrato.

Con fecha 13 de Febrero del año 2017, se celebra el contrato de Obra Civil para la ejecución de Mano de obra de instalaciones hidrosanitarias entre La Compañía Constructora ConstrucciónCapitalina S.A y el Sr. Víctor Hugo Delgado Macías. El valor del contrato se establece en la suma de US \$ 37.670,80 La forma de pago se realizaran liquidaciones quincenales, previa presentación de las planillas aprobadas por La Compañía Constructora ConstrucciónCapitalina S.A de las cuales se procederá a realizar una retención del 5% como garantía de la buena y correcta ejecución de los trabajos, dichas planillas corresponderán al avance físico verificado en obra. En este pago se aplicarán los descuentos que se originen en el desarrollo del mismo. El Víctor Hugo Delgado Macías se compromete a entregar la obra contratada de acuerdo al cronograma de obra pactado. El presente documento tendrá vigencia hasta la fecha especificada en la programación general de obra, a partir de la firma del presente contrato.

Con fecha 13 de Febrero del año 2017, se celebra el contrato de Obra Civil para la ejecución de mano de obra de instalaciones eléctricas y electrónicas entre La Compañía Constructora ConstrucciónCapitalina S.A, y el Sr. Franklin Leonardo Calderón Castillo. El valor del contrato se establece en la suma de US \$ 26.376,00 La forma de pago se realizaran liquidaciones quincenales, previa presentación de las planillas aprobadas por La Compañía Constructora ConstrucciónCapitalina S.A de las cuales se procederá a realizar una retención del 5% como garantía de la buena y correcta ejecución de los trabajos, dichas planillas corresponderán al avance físico verificado en obra. En este pago se aplicarán los descuentos que se originen en el desarrollo del mismo. El Sr. Franklin Leonardo Calderón Castillo se compromete a entregar la obra contratada de acuerdo al cronograma de obra pactado. El presente documento tendrá vigencia hasta la fecha especificada en la programación general de obra, a partir de la firma del presente contrato.

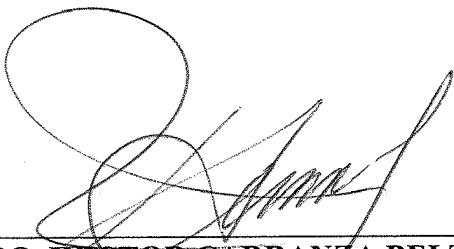
CONSTRUCTORA CAPITALINA CONSTRUCCAPITALINA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 17. PRINCIPALES CONTRATOS, continuación.../

Con fecha 22 de mayo del año 2017, se celebra el contrato de Obra Civil para la ejecución de obras de albañilería entre La Compañía Constructora ConstruCapitalina S.A, y el Sr. Marco Vinicio Cuesaca Araque. El valor del contrato se establece en la suma de US \$ 40.070,00 La forma de pago se realizaran liquidaciones quincenales, previa presentación de las planillas aprobadas por La Compañía Constructora ConstruCapitalina S.A de las cuales se procederá a realizar una retención del 5% como garantía de la buena y correcta ejecución de los trabajos, dichas planillas corresponderán al avance físico verificado en obra. En este pago se aplicarán los descuentos que se originen en el desarrollo del mismo. El Sr. Marco Vinicio Cuesaca Araque se compromete a entregar la obra contratada de acuerdo al cronograma de obra pactado. El presente documento tendrá vigencia hasta la fecha especificada en la programación general de obra, a partir de la firma del presente contrato.

NOTA 18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación del informe de los auditores externos, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.


ARQ. HECTOR CARRANZA BELTRAN
GERENTE GENERAL
PATRICIO YEPEZ M.
CONTADOR GENERAL