

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A la Junta General de Accionistas de  
CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A.**

### **1. Opinión con salvedad**

Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de la compañía **CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por la revelación de la información mencionada en la sección Fundamento de la Opinión con salvedad de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la compañía **CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A.** al 31 de diciembre de 2017, así como los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES).

### **2. Fundamento de la opinión con salvedad**

La Compañía ha registrado Gastos Administrativos por un valor de US\$37.525,16 como parte del inventario de obras en construcción, incumpliendo con la NIC 2 Inventario, partidas que por su concepto constituyen gastos que no están asociados al costo del proyecto inmobiliario. En estas circunstancias la compañía presenta pérdidas netas omitidas por un valor de US\$37.525,16, situación que no lo reflejan los estados financieros adjuntos y que compromete al patrimonio de la compañía, incurriendo en causal de disolución de acuerdo al numeral 6 del Art. 361 de la Ley de Compañías.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección *“Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”*. Somos independientes de la compañía **CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A.**, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con este Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión con salvedad.

### **3. Incertidumbre material relacionada con la Empresa en Funcionamiento**

Existen hechos o condiciones que individual o conjuntamente generan dudas significativas sobre la capacidad de continuar como empresa en funcionamiento, la compañía ha incurrido en pérdidas netas de US\$37.525,16 por gastos Administrativos contabilizados erróneamente como parte del inventario de obra en construcción durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2017, dicho registro, supera el 50% del capital social de la Compañía según el Art. 361 numeral 6 de la Ley de Compañías. Estos hechos o condiciones, junto con otras cuestiones, indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

#### 4. **Cuestiones Clave de Auditoría**

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0001 emitida por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, la compañía **CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A.** está considerada como una compañía de interés público.

#### 5. **Otras cuestiones**

En Cumpliendo con la Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, la compañía **CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A.** a partir del año 2017, está obligada a la contratación de la Auditoría Externa.

#### 6. **Responsabilidades de la administración en relación con los Estados Financieros**

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

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la Compañía son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

#### 7. **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados Financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales puedan surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, y como parte de nuestra responsabilidad manifestamos que:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a un fraude es más elevado que en el caso que la misma sea resultante de errores, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y si la correspondiente información revelada por la Administración de la compañía es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Compañía, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como una empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden llevar a que la compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la correspondiente presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logren su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Atentamente,

**SOLUCIONES EN AUDITORIAS S.A. SOLAUDIT**  
**Registro Nacional de Auditores Externos en la**  
**Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. 852**



**CPA. Elizabeth Rodriguez Msc.**  
**Representante Legal**

Guayaquil, febrero 18 del 2019

**CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

Al 31 de Diciembre de 2017  
 (Expresado en dólares)

<u>ACTIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre</u> <u>2017</u>
<b>Activo Corriente</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	107.214
Activos Financieros, neto		200
Inventarios	4	1.644.602
Servicios y otros pagos por anticipados	5	141.801
Activos por impuestos corrientes		11.046
<b>Total activo corriente</b>		<b>1.904.863</b>
<b>Total activos</b>		<b>1.904.863</b>
 <b>PASIVO</b>		
<b>Pasivo Corriente</b>		
Pasivos Financieros	6	1.894.204
Otras Obligaciones corrientes	7	9.659
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>1.903.863</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>1.903.863</b>
 <b>PATRIMONIO NETO</b>		
Capital	8	1.000
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>1.000</b>
<b>Total pasivos y patrimonio neto</b>		<b>1.904.863</b>

  
 Arq. Pablo Alfredo Ribadeneira Barba  
 Gerente General

  
 Ing. Martha Duque  
 Contadora

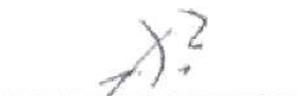
Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

**CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS**  
 Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2017  
 (Expresado en dólares)

	Capital	Total
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DEL 2017</b>	1.000	1.000
Transferencias a Resultados Acumulados	-	-
Resultado del ejercicio	-	-
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>



**Arq. Pablo Alfredo Ribadencira Barba**  
Gerente General



**Ing. Martha Duque**  
Contadora

**Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros**

**CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
 Al 31 de Diciembre de 2017  
 (Expresado en dólares)

**2017**

**FLUJO DE EFECTIVO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

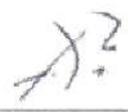
cobros procedentes de ventas de bienes	1.370.559
<b>Cobros por actividades de operación</b>	<b>1.370.559</b>
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.334.085)
Pago de sueldos y beneficios sociales a trabajadores	679
<b>Pagos por actividades de operación</b>	<b>(1.333.406)</b>
<b>Efectivo neto provisto en actividades de operación</b>	<b><u>37.153</u></b>

**Incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo** **37.153**

**Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período** **70.061**

**Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período** **107.214**

  
 Arq. Pablo Alfredo Ribadeneira Barba  
 Gerente General

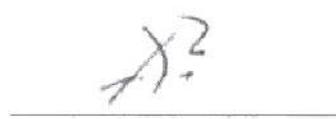
  
 Ing. Martha Duque  
 Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

**CONCILIACIÓN ENTRE LA PERDIDA DEL PERIODO ANTES DE IMPUESTO  
A LA RENTA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE  
OPERACIÓN.**

	<u>2017</u>
<b>PÉRDIDA DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	-
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>	<b>37.153</b>
Incremento en otras cuentas por cobrar	(200)
Incremento en inventarios	(1.182.093)
Incremento en Servicios y otros pagos anticipados	(126.198)
Disminución activos por impuestos corrientes	34.205
Disminución en cuentas por pagar comerciales	(24.469)
Disminución en otras cuentas por pagar	(1.017)
Incremento en beneficios a empleados	571
Incremento en anticipos de clientes	1.336.354
<b>Flujos de efectivo neto provisto en actividades de operación</b>	<b><u>37.153</u></b>

  
 Arq. Pablo Alfredo Ribadeneira Barba  
 Gerente General

  
 Ing. Martha Duque  
 Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### 1.1. Constitución y operaciones

CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A., es una compañía de nacionalidad ecuatoriana, de pequeña estructura organizacional, constituida el 4 de julio de 2016, en la ciudad de Quito, e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de julio de 2016, aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 23 de junio de 2016.

La Compañía CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A., de acuerdo a sus estatutos tiene por objetos el desarrollo de estudios, diseños, proyectos, dirección, planificación, construcción, decoración, fiscalización, promoción y ventas de obras de ingeniería civil y arquitectura en general, por cuenta propia o ajena, así como también remodelación, renovación y rehabilitación de estructuras existente.

La Compañía mantiene su domicilio tributario en la ciudad de Quito Av. Pampite, Lore 26 y Chimborazo, sector Cumbayá en los valles, con RUC 1792697964001.

La Compañía CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A. se encuentra en construcción del proyecto inmobiliario denominado "Edificio Giotto", ubicado en la calle Manuel Samaniego OE81 y Juan Leon Mera, sector el Cebollar, Cumbayá con área total de 5922.21m.

La compañía se encuentra regulada y da cumplimiento a las disposiciones Legales y Tributarias de la Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas, Ministerio de Relaciones Laborales, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Unidad de Análisis Financiero y Económico-UAFE. Adicionalmente cumple con lo establecido en los estatutos y disposiciones internas de la compañía.

### 1.2. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha el 28 noviembre de 2018 por parte de la Administración y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

### 2.1 Base de presentación.

- 2.1. Los Estados Financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF para Pymes (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) en mayo del 2015 y vigentes para el año 2017.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para 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 Compañía.

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (a continuación...)

Normas utilizadas para la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017:

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros a partir de las fechas indicadas.

Sección	Nombre de la Sección
3	Presentación de Estados Financieros
4	Estado de Situación Financiera
5	Estado de Resultado Integral y Estado de Resultados
7	Estado de Flujos de Efectivo
8	Notas a los Estados Financieros
10	Políticas, estimaciones y errores contables
11	Instrumentos Financieros Básicos
13	Inventarios
22	Pasivos y patrimonio
23	Ingresos de actividades ordinarias
34	Información a revelar sobre partes relacionadas

**2.2 Moneda de presentación.** - Los Estados Financieros están presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

### **2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo:**

El efectivo comprende tanto el efectivo disponible, como los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de alta liquidez a corto plazo menores a 90 días desde la fecha de su adquisición, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

### **2.4 Activos y pasivos financieros**

#### **2.4.1 Activo Financiero**

Una entidad reconocerá un activo financiero en su Estado de Situación Financiera cuando, y sólo cuando, se convierta en parte del contrato y, como consecuencia de ello, tiene el derecho legal a recibir efectivo.

Los activos a ser adquiridos como resultado de un compromiso en firme de vender bienes o servicios, no se reconocen generalmente hasta que al menos alguna de las partes haya ejecutado sus obligaciones según el contrato.

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (a continuación...)

Un detalle de activos financieros es el siguiente:

### Documentos - cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados y otras cuentas por cobrar relacionadas que no generan intereses. -

Corresponden principalmente a aquellos deudores pendientes de pago por los bienes vendidos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor si las hubiere, en caso de que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. La política de crédito de **CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A.** es de hasta 15 días plazo y no realiza provisión para cuentas incobrables debido a que sus cuentas son de rápida recuperación.

### Documentos por cobrar a relacionadas que generan intereses.

Corresponden principalmente a compromisos de pagos adquiridos por las cuentas relacionadas para con la empresa, mismos que generan intereses.

### 2.4.2 Pasivos Financieros

Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos doce meses después de la fecha del Estado de Situación Financiera.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, las obligaciones son derivadas por bienes y servicios u otros necesarios para el giro del negocio, estas son pagaderas conforme lo pactado con los acreedores establecido en las políticas contables de la compañía.

Un detalle de pasivos financieros es el siguiente:

### Documentos -cuentas por pagar locales y relacionados u otras cuentas por pagar. -

Constituye las obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se lo realiza dentro de un año o menos en el ciclo operativo normal del negocio, si es mayor se registran y presentan como pasivos no corrientes.

### Obligaciones Financieras

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Las obligaciones financieras 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 balance de situación financiera.

### 2.4.3 Reconocimiento, 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.

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (a continuación...)

### **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 financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas.

### **Medición posterior. -**

**Activos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método interés efectivo, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- Cuentas por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por las ventas realizadas en el curso normal de operaciones. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (pues no generan intereses y se recuperan hasta en 15 días), menos la provisión por deterioro.
- Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a préstamos, que se registran a su valor nominal, no generan intereses y se liquidan en el corto plazo.

**Pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo y corresponde a cuentas por pagar a proveedores locales por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Los pasivos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, las obligaciones son derivadas por bienes y servicios u otros necesarios para el giro del negocio su plazo de crédito no supera los 60 días

### **2.4.4 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.

### **2.4.5 Baja de activos y pasivos financieros**

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

### **2.5 Servicios y otros pagos anticipados**

Se registrarán principalmente los seguros que no han sido devengados al cierre del ejercicio económico.

### **2.6 Impuestos por compensar**

Representan los impuestos que la Compañía ha pagado al Servicio de Rentas Internas por impuesto al valor agregado en adquisiciones de bienes y servicios, retenciones de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado efectuados por los clientes. Estos impuestos se compensan con las declaraciones futuras de impuestos que se deberán compensar antes de que extinga el plazo estipulado por la administración tributaria.

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (a continuación...)

### 2.7 Inventarios

Los inventarios son activos adquiridos para ser vendidos en el curso normal de la operación, en proceso de producción con vistas a esa venta; o en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción.

Los inventarios de la compañía corresponden al siguiente ítems:

- **Obras en ejecución:** corresponde a bienes inmuebles de un proyecto habitacional, los cuales se encuentran en el proceso de construcción, que serán vendidos una vez que el bien se encuentre listo para vivir.

#### Medición Inicial

La entidad incluirá en el costo de los inventarios todos los costos de compra, costos de transformación y otros costos incurridos para darles su condición y ubicación actuales.

#### Medición Posterior

Posteriormente la entidad medirá los inventarios al importe menor entre el costo y valor neto realizable (precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta).

#### Valor neto realizable

- El valor de las existencias se basará en el precio que figura en el contrato de venta del bien.
- Si los contratos de ventas son por una cantidad inferior a la reflejada en existencias, el valor neto realizable del exceso se determinará sobre la base de los precios generales de venta.

### 2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. 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.

#### Impuestos 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 que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 25% si los accionistas finales de la Compañía están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce al 12% (15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

El pago del anticipo "anticipo mínimo de impuesto a la renta", 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.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo determinado, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, menos las rebajas establecidas en el decreto #210

CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERÍODO TERMINADO  
Al 31 de diciembre de 2017  
(Expresado en dólares)

publicado el 20 de noviembre del 2017 (en el caso que aplique), 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.

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (a continuación...)

### Impuestos 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.

### 2.10 Beneficios a empleados

**Corrientes:** Corresponden principalmente a:

**Vacaciones:** Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base del devengado.

**Décimo tercer y décimo cuarto sueldos:** Se pagan mensualmente, de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

#### **Jubilación patronal y desahucio**

La Compañía mantiene como política reconocer la provisión por jubilación patronal para aquellos empleados con más de 10 años de antigüedad, sin embargo, si el valor de la provisión de los empleados mayores a 10 años es inmaterial, la Compañía tiene la potestad de reconocerla o no ya que esta omisión no afectaría significativamente la presentación razonable de los Estados Financieros

### 2.11 Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiarse el 10% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (a continuación...)**

### **2.12 Reconocimiento de ingresos**

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

La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúan la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios. Los descuentos y las devoluciones se disminuyen de las ventas.

Los ingresos de CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A., son derivados principalmente de la compra venta de bienes inmuebles urbanos y rurales.

### **2.13 Reconocimiento de Costos y gastos**

El reconocimiento de los costos y gastos ocurre simultáneamente con el reconocimiento del incremento en las obligaciones o decremento de los activos. Los gastos se reconocen en el Estado de Resultado Integral sobre las bases de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de ingreso. Los costos y gastos se reconocen en función al método del devengado.

### **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.

### **2.15 Uso de estimaciones y supuestos 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 relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. 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:

- **Propiedades y equipos:** La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (a continuación...)**

**2.16 Sistema contable**

El sistema que maneja la Compañía CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A., para desempeñar sus actividades financieras y comerciales es "SIAC2000", versión 7.2, propio de la compañía, requiere los servicios del proveedor Gigansystem para su mantenimiento.

**2.17 Cambios en el poder adquisitivo de la moneda**

El poder adquisitivo de la moneda US dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

Años	Inflación
2013	2,70%
2014	3,67%
2015	3,38%
2016	1,12%
2017	(0,20) %

**3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2017, los efectivos y equivalentes de efectivo es el siguiente:

	<u>2017</u>
	US\$ dólares
Caja	300
<u>Bancos</u>	a)
Banco Internacional S.A.	106.914
	<u>107.214</u>

a) El origen de fondos proviene de clientes, por los anticipos entregados por bienes inmuebles correspondientes a proyectos que desarrolla la compañía.

**4. INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2017 el saldo de inventarios corresponde a inventario de Obras Inmuebles en construcción para la venta por 1.644.602

a) La compañía reconoce como Inventario de Obras/Inmuebles en construcción para la venta el proyecto inmobiliario denominado "Edificio Giotto", ubicado en la calle Manuel Samaniego OE81 y Juan Leon Mera, sector el Cebollar, Cumbayá con área total de 5922.21m.

b) La Compañía ha registrado Gastos Administrativos por un valor de US\$37.525,16 como parte del inventario de obras en construcción, incumpliendo con la NIC 2 Inventario, partidas que por su concepto constituyen gastos que no están asociados al costo del proyecto inmobiliario.

CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERÍODO TERMINADO  
 Al 31 de diciembre de 2017  
 (Expresado en dólares)

**5. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2017, el saldo de servicios y pagos anticipados corresponde principalmente a anticipos entregados a: Dekorando cabinas para baño Cía. Ltda., Muepramodul Cía. Ltda., por concepto instalación de muebles y ventanas en la construcción de acabados de viviendas, etc.

**6. PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2017, el saldo de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fueron las siguientes:

	<u>2017</u>
	US\$ dólares
Anticipo de clientes	a) 1.883.431
Cuentas y documentos por pagar locales	9.621
Sueldos por pagar	1.152
	<u>1.894.204</u>

- a) Corresponde a Anticipos entregados por clientes del proyecto en construcción, que mantiene la compañía, los mismos que al 31 de diciembre del 2017 se componen de la siguiente manera:

	<u>2017</u>
	US\$ dólares
<u>Anticipo de clientes</u>	
Cristóbal Calero	120.000
Hugo Jarrín	509.999
Jaimé Patricio Alarcón	889.876
José Fernando Hidalgo	60.000
María Cristina Bueno	303.456
	<u>1.883.331</u>

Estos valores a favor de clientes se encuentran debidamente cubiertos con los montos de los inventarios que ascienden al cierre de este periodo a USDS1.644.602.

- b) Corresponde principalmente a valores pendientes de pagos a los proveedores Daycástor Cía. Ltda, por concepto de publicidad y otros por compra de materiales.

**7. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2017 las obligaciones corrientes se resumen a continuación:

	<u>2017</u>
	US\$ dólares
Con el IESS	4.086
Beneficios de ley a empleados	3.135
Con la Administración Tributaria	2.438
	<u>9.659</u>

CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCOCONSUB S.A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERÍODO TERMINADO  
 Al 31 de diciembre de 2017  
 (Expresado en dólares)

**8. PATRIMONIO**

**Capital Social**

Al 31 de diciembre del 2017, estaba representada por 1.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una, como detallamos a continuación:

	<u>No. De acciones</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>2017</u>		
			<u>Participación en</u>		
<u>Nacionalidad</u>			<u>US\$</u>	<u>%</u>	
Alfredo Ribadeneira Arquitectos Cia. Ltda.	Ecuatoriana	170	1,00	170	17,0%
Hidalgo Ramos José Fernando	Ecuatoriana	240	1,00	240	24,0%
Servicios Corporativos Sudamericanas SUDCOM Cia. Ltda.	Ecuatoriana	590	1,00	590	59,0%
		<u>1.000</u>		<u>1.000</u>	<u>100%</u>

**9. CUMPLIMIENTO CON LA UAFE UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO**

Según la resolución UAF-DG-SO-2016-0001 del 22 de marzo del 2016, se resuelve expedir el instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), catalogados como actividades y profesiones no financieras, en los siguientes términos:

Desarrollar un sistema de prevención de riesgos, obtener un código de registro, designar a un oficial de cumplimiento titular, y suplente, conformar un comité de cumplimiento, elaborar y enviar los reportes de las operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas y de las operaciones o transacciones iguales o superiores a US\$10.000.

La Compañía a la fecha de este informe ha dado cumplimiento a las disposiciones exigidas por la UAFE, tales como: la designación del oficial de cumplimiento y reportando mensualmente la información correspondiente sobre operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas por los años 2017 y 2016, a la Unidad de Análisis Financiero del Ecuador-UAFE.

**10. MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

En el curso normal de las operaciones las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros, siendo la administración la responsable de establecer y supervisar el marco de administración de riesgo, así como el desarrollo y el movimiento de las políticas que administran dichos riesgos.

**Riesgo País:** En el año 2017, pese a las gestiones del Gobierno, el riesgo país del Ecuador disminuyó en comparación con el año 2016, pues el mercado asume que la colocación de bonos tiene su riesgo. Los problemas económicos y la estabilidad política confluyen para configurar este factor que busca ser mensurable eventualmente los cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales y a causa de estos problemas las compañías ecuatorianas se pueden ver afectadas, por la falta de ingresos.

CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCOONSUD S.A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERÍODO TERMINADO  
 Al 31 de diciembre de 2017  
 (Expresado en dólares)

**10. MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (a continuación...)**

**Riesgo de mercado:** Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas en su valor razonable y por ende, todos los cambios en las condiciones de mercado afectan directamente al patrimonio de la compañía.

**Riesgo de liquidez:** Se generan cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La liquidez en la compañía se analiza diariamente con la revisión los saldos disponibles en las cuentas bancarias.

<b>Riesgo de Liquidez</b>		<b>2017</b>		<b>2016</b>	
		<b>Resultados</b>		<b>Resultados</b>	
Capital de trabajo	<b>Activo Corriente - Pasivo corriente</b>	<b>1.000</b>		<b>1000</b>	
Razón corriente	<u>Activo corriente</u> <u>Pasivo corriente</u>	<u>1.904.863</u> <u>1.903.863</u>	<b>1,00</b>	<u>593.424</u> <u>592.424</u>	<b>1,00</b>
Prueba ácida	<u>Activo corriente - Inventario</u> <u>Pasivo corriente</u>	<u>260.261</u> <u>1.903.863</u>	<b>0,14</b>	<u>130.915</u> <u>592.424</u>	<b>0,22</b>

Los índices de liquidez, miden la capacidad para establecer la facilidad o dificultad que presenta una compañía para pagar sus pasivos corrientes al convertir efectivo sus activos corrientes, tanto así que para el año 2017 por cada dólar de obligación corriente la compañía está en la capacidad de cubrir 1 dólar.

Al ser los activos corrientes superiores a los pasivos corrientes, la compañía está frente a un capital de trabajo positivo de US\$ 1.000, por lo cual la compañía no presentaría dificultades en el cumplimiento de sus obligaciones corrientes y tendría dinero para invertir, sin la necesidad de contraer préstamos a corto plazo.

**Riesgos Operativos**

**Endeudamiento – Solvencia:** Los indicadores de endeudamiento o solvencia tienen por objeto medir en qué grado y de qué forma participan los acreedores dentro del financiamiento de la empresa y de la evaluación se desprende un riesgo bajo para la compañía.

<b>Endeudamiento- Solvencia</b>				<b>2017</b>		<b>2016</b>	
				<b>Resultados</b>		<b>Resultados</b>	
Endeudamiento del Activo	<u>Total pasivo</u>	x	100%	<u>1.903.863</u>	100%	<u>592.424</u>	100%
	<u>Total activo</u>			<u>1.904.863</u>		<u>593.424</u>	
Concentración de endeudamiento	<u>Pasivo corriente</u>	x	100%	<u>1.903.863</u>	100%	<u>592.424</u>	100%
	<u>total pasivo</u>			<u>1.903.863</u>		<u>592.424</u>	
Concentración a largo plazo	<u>Pasivo no corriente</u>	x	100%	<u>-</u>	0%	<u>-</u>	0%
	<u>Total pasivo</u>			<u>1.903.863</u>		<u>592.424</u>	

**10. MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (a continuación...)**

Existe un endeudamiento comparados con los activos total del 100%.

**Riesgo Legal**

La empresa en el presente período no presenta demanda de ninguna índole que le representen riesgos legales. Se determina un riesgo bajo para la empresa.

**11. EVENTOS SUBSECUENTES**

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión de este informe 12 de diciembre del 2018, la compañía se encuentra desarrollando la construcción del proyecto inmobiliario "Edificio Giotto", en un terreno que legalmente paso a pertenecer a la compañía.

Mediante escritura pública de compraventa y cesión de derechos y obligaciones celebrada el 18 de mayo de 2018, otorgada por los cónyuges los señores Salvador Jaime Patricio Alarcón Fernández y Susana Sonia Proaño Espinoza a favor de la compañía Constructora Sudamericana Promoconsud S.A. por la cuantía de US\$798.000 y la Primera Hipoteca Abierta, Anticresis y Prohibición Voluntaria de Enajenar y Gravar otorgada por la Compañía Constructora Sudamericana Promoconsud S.A. a favor de Banco Guayaquil S.A. de un terreno ubicado en la hacienda Santa Lucía Alta de la parroquia Cumbaya del cantón Quito.

Mediante escritura pública de declaratoria de propiedad horizontal celebrada el 22 de noviembre de 2018, comparecen los señores Salvador Jaime Patricio Alarcón Fernández y Susana Sonia Proaño Espinoza representados por el señor Pablo Alfredo Ribadeneira Barba en calidad de promitentes vendedores y por otra parte la compañía Constructora Sudamericana Promoconsud S.A. como promitente compradora del antes mencionado terreno.

**SOCIEDADES DE INTERÉS PÚBLICO**

La compañía CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A. es considerada como compañía de interés público a partir del año 2018, a efecto de lo dispuesto en el Artículo 433-A de la Ley de Compañías y establecido en la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0001 de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.

**12. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

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

---