

**G.B.A. CONSTRUCCIONES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**  
**(Cifras en Dólares Estadounidenses)**

---

**1. IDENTIFICACIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA**

La Compañía fue constituida en Ecuador el 17 de noviembre del 2010 con el nombre de GBA CONSTRUCCIONES S.A., regulada por la Ley de Compañías con un plazo de duración de 50 años, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 18 de abril del 2011. Su actividad principal es Actividades de Diseño y Construcción de Proyectos Urbanísticos, bajo el nombre comercial GBA CONSTRUCCIONES S.A. El domicilio principal de la Compañía, en donde desarrolla sus actividades es en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil, en la dirección: Los Ríos 812 y 9 de Octubre – Hurtado.

Las principales entidades de control son: a) Superintendencia de Compañías, con expediente No. 98360; y b) Servicio de Rentas Internas, con registro único de contribuyente No. 0992705000001.

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía no tiene empleados, y desarrollar su actividad económica bajo la administración de sus socios.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía cuenta con 3 accionistas, y sus acciones están divididas de la siguiente manera, el 34% de las acciones le pertenece a la Compañía IRISTEC S.A., un 33% de las acciones le pertenece a Amador González Leonor Isabel, el otro 33% a Guevara Guevara Elvia Jacqueline.

**2. BASES DE ELABORACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de GBA CONSTRUCCIONES S.A., el resultado de sus operaciones mercantiles y su flujo de efectivo por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2016.

**Bases de medición**

Los estados financieros han sido elaborados sobre la base del costo histórico, excepto por los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado.

**Moneda Funcional y de Presentación**

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América (USD), que es la moneda funcional de la Compañía.

La República del Ecuador, desde enero de 2000, no emite su propia moneda, ya que adoptó el dólar estadounidense como moneda oficial del país; sin embargo, ha creado sus propias monedas fraccionarias de dólar una vez adoptada la moneda estadounidense.

**G.B.A. CONSTRUCCIONES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**  
**(Cifras en Dólares Estadounidenses)**

---

**Uso de Estimaciones y Supuestos**

La elaboración de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las PYMES requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Sin embargo, la gerencia considera que las estimaciones y los supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias, por lo que no existe un riesgo significativo de causar un ajuste material a las partidas incluidas en los estados financieros.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

Las estimaciones más significativas con relación a los estados financieros corresponden a los Costos de producción y gastos operacionales que se describen más adelante.

**3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo incluye el dinero disponible en caja y los depósitos a la vista en bancos. De existir inversiones a corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos, estas se presentan como "equivalentes al efectivo".

En el estado de situación financiera los sobregiros bancarios se incluyen como obligaciones en el pasivo corriente. Los sobregiros bancarios que son pagaderos a la vista y forman parte de la administración de efectivo de la Compañía, están incluidos como un componente del efectivo solo para propósitos del estado de flujo de efectivo.

**Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Las partidas por cobrar son reconocidas inicialmente a su valor nominal más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación de pérdida por deterioro, constituida solo si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables las partidas por cobrar. La estimación por deterioro se reconoce en el resultado del periodo en que se determinó. Las partidas por cobrar se clasifican como activos corrientes.

**Inventarios**

Los inventarios se miden al importe menor entre el costo y el valor neto realizable. El costo de los inventarios se determina por el método de promedio ponderado y comprende todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

**Propiedades, planta y equipos**

Las propiedades, planta y equipo están medidos al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro, en el presente periodo no se presentó una incidencia significativa al respecto.

**G.B.A. CONSTRUCCIONES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**  
**(Cifras en Dólares Estadounidenses)**

---

Las vidas útiles estimadas están amparadas según el siguiente detalle:

|                       |    |
|-----------------------|----|
| Edificios             | 20 |
| Instalaciones         | 10 |
| Muebles y enseres     | 10 |
| Maquinarias y Equipos | 10 |
| Vehículos             | 5  |
| Equipo de computación | 3  |

#### **Deterioro de Activos**

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales, que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, la Compañía revisa el valor de los activos para verificar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro en el resultado del periodo.

El valor recuperable es el mayor entre el precio de venta neto y su valor en uso. El valor de uso es el valor presente de la estimación de los flujos de efectivo futuros que se prevé resultará del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil mientras que el valor de venta es el importe que se espera obtener de la venta de un activo efectuada entre un comprador y un vendedor. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la unidad generadora de efectivo.

#### **Obligaciones**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Posteriormente se miden a su costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los costos por préstamos se reconocen como gasto en el ejercicio en el que son incurridos.

#### **Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**

Las partidas por pagar son reconocidas inicialmente a su valor nominal menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Las partidas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita como resultado de hechos pasados y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y es posible estimar su monto confiablemente. Las provisiones son revisadas y ajustadas en cada periodo para reflejar la mejor estimación a la fecha del estado de situación financiera. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

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

#### **Impuesto a la Renta**

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y del impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

**G.B.A. CONSTRUCCIONES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**  
**(Cifras en Dólares Estadounidenses)**

---

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

**Reservas**

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio**

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período, no se consideró este cálculo para la elaboración del presente estado económico.

**Participación de trabajadores**

La compañía reconoce con cargo a los resultados del período en que se devenga la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la compañía, de conformidad a lo establecido en el Código de Trabajo.

**Reconocimiento de ingresos y gastos**

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos se reconocen cuando se transfieren al cliente los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad del bien, el monto de ingreso y los costos incurridos o por incurrir pueden ser medidos confiablemente y la cobranza correspondiente está razonablemente asegurada. Los gastos se registran al costo histórico, se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

**4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de los siguientes riesgos:

**Riesgo de precios**

La Compañía está expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios de sus inventarios, los cuales son cubiertos por su respectivo precio de venta. La Gerencia no espera que estos varíen de manera significativa en el futuro.

**Riesgo de tasa de interés**

Los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son independiente de los cambios en las tasas de interés del mercado debido a que sustancialmente la deuda de la Compañía está sujeta a tasa fija.

**G.B.A. CONSTRUCCIONES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**  
**(Cifras en Dólares Estadounidenses)**

---

**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 sus operaciones principales en dólares estadounidenses, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

**Riesgo de crédito.**

El riesgo de crédito, es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar.

Los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía son los siguientes:

**5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

|                                            | Dic. 31, 2016 |
|--------------------------------------------|---------------|
| Efectivo en caja                           | -             |
| Efectivo en bancos                         | 485,08        |
| <b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b> | <b>485,08</b> |

**6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

|                                         | Dic. 31, 2016    |
|-----------------------------------------|------------------|
| Crédito Tributario IVA                  | 8.949,20         |
| Crédito Tributario IR                   | 1.215,84         |
| <b>Activos por impuestos corrientes</b> | <b>10.165,04</b> |

**7. INVENTARIOS**

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

|                                                 | Dic. 31, 2016    |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Obra de Inmuebles en Construcción para la Venta | 87.911,83        |
| <b>Inventarios</b>                              | <b>87.911,83</b> |

**8. ACTIVOS NO CORRIENTES MANT. PARA LA VENTA**

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

|                                                   | Dic. 31, 2015    |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Costo del Bien para la Venta                      | 33.571,80        |
| <b>Activos no corrientes Mant. Para la ventas</b> | <b>33,571.80</b> |

**G.B.A. CONSTRUCCIONES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**  
**(Cifras en Dólares Estadounidenses)**

**9. CUENTAS Y DCTS POR PAGAR CORRIENTE**

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

|                                      | <b>Dic. 31, 2016</b> |
|--------------------------------------|----------------------|
| Proveedores Locales por Pagar        | -                    |
| Otras Cuentas por Pagar              | 33.724,48            |
| <b>Gastos pagados por anticipado</b> | <b>33.724,48</b>     |

**10. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

|                                         | <b>Dic. 31, 2016</b> |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Retenciones en la Fuente por Pagar 2016 | 7,31                 |
| Impuesto a la Renta por Pagar 2015      | -                    |
| <b>Obligaciones Tributarias</b>         | <b>7,31</b>          |

**11. PASIVOS NO CORRIENTES**

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

|                              | <b>Dic. 31, 2016</b> |
|------------------------------|----------------------|
| Prestamos de Accionistas     | 87.337,11            |
| <b>Pasivos no Corrientes</b> | <b>87.337,11</b>     |

**12. PATRIMONIO**

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

|                                   | <b>Dic. 31, 2016</b> |
|-----------------------------------|----------------------|
| Capital Social                    | 5.800,00             |
| Reserva Legal                     | 430,28               |
| Aporte para Futura Capitalización | 3.185,12             |
| Utilidad o Perdida del Ejercicio  | 3.872,56             |
| <b>Patrimonio</b>                 | <b>13.287,96</b>     |

**G.B.A. CONSTRUCCIONES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**  
**(Cifras en Dólares Estadounidenses)**

**13. COSTO DEL PRODUCTO TERMINADO PARA LA VENTA**

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

|                                                                                                | <b>G.2015</b>    | <b>G.2016</b>    | <b>TOTAL</b>     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>COSTO DE PRODUCCIÓN</b>                                                                     |                  |                  |                  |
| Construcción y Obra Civil                                                                      | 35.000,00        | 0,00             | 35.000,00        |
| Alicuotas Comunales                                                                            | 240,00           | 720,00           | 960,00           |
| Diseño Electrico                                                                               | 260,00           | 0,00             | 260,00           |
| Diseño Arquitectura                                                                            | 500,00           | 0,00             | 500,00           |
| Derecho de Toma e Instalac. (Amagua)                                                           | 449,47           | 0,00             | 449,47           |
| Instalación y Materiales Electrico                                                             | 2.365,74         | 57,28            | 2.424,02         |
| Materiales de Construcción                                                                     | 0,00             | 14.832,76        | 14.832,76        |
| Materiales e Instalación Yeso                                                                  | 3.229,28         | 0,00             | 3.229,28         |
| Material Pintura y Acabado                                                                     | 99,75            | 2.040,00         | 2.139,75         |
| Instalación y Acabado en Ceramica y Marmol                                                     | 2.946,75         | 0,00             | 2.946,75         |
| Puertas e Interiores                                                                           | 1.446,50         | 0,00             | 1.446,50         |
| Complemento Sanitarios                                                                         | 3.495,63         | 182,39           | 3.678,02         |
| Vidrio y Aluminio ( Ventanas y Puertas)                                                        | 1.269,10         | 0,00             | 1.269,10         |
| Anaqueles, Closets y Modulares                                                                 | 2.620,00         | 685,00           | 3.305,00         |
| Escrituras, Derechos Notariales e Imptos.,<br>Canc.parcial de Hipoteca de 2 Solares LAS BRISAS | 0,00             | 69,90            | 69,90            |
| Imptos.Preciales e Inscripción y Catastro de<br>Escrituras de 2 Bienes - LAS BRISAS            | 0,00             | 377,56           | 377,56           |
| Limpieza y Otros                                                                               | 106,00           | 31,00            | 137,00           |
| Inspección Final                                                                               | 0,00             | 0,00             |                  |
| Gastos de Gestion                                                                              | 0,00             | 1.454,54         | 1.454,54         |
| Servicios Basicos ( Agua, Luz)                                                                 | 0,00             | 213,48           | 213,48           |
| Viajes y Viaticos                                                                              | 0,00             | 13.218,70        | 13.218,70        |
| <b>TOTAL COSTO DE PRODUCCIÓN</b>                                                               | <b>54.029,22</b> | <b>33.882,61</b> | <b>87.911,83</b> |
| <b>TOTAL DE GASTOS INCURRIDOS</b>                                                              |                  |                  | <b>87.911,83</b> |
| <b>TOTAL DE IVA PAGADO</b>                                                                     |                  |                  | <b>8.949,19</b>  |
|                                                                                                |                  |                  | <b>96.861,02</b> |

Total de gastos incurridos entre el periodo 2015 y 2016 valores a liquidarse en la venta de Villa Martina

Las declaraciones de impuesto a la renta presentadas por los ejercicios 2012, 2013 y 2014 están abiertas a la revisión de la autoridad fiscal. Las disposiciones legales dan a la autoridad fiscal la facultad de revisarlas hasta dentro de los tres años posteriores contados desde la fecha de su presentación.

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, este último porcentaje se fija para los siguientes periodos.

**G.B.A. CONSTRUCCIONES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**  
**(Cifras en Dólares Estadounidenses)**

---

**16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de aprobación de los Estados Financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

**17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Estos estados financieros fueron aprobados por la administración y autorizados para su publicación el 20 de Marzo del 2017.



Amador González Leonor Isabel C.I. No.  
0905389581  
Gerente – Representante Legal



Maritza Arias Bautista  
RUC No. 0912841822001  
Contador