

## **ECUADESK S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

#### **1. OPERACIONES**

La compañía se constituyó en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, en octubre de 2013. Su dirección domiciliaria está ubicada en la Lotización Inmaconsa, manzana 12, solar 24, Av. Los Ciruelos y Km. 10.5 vía a Daule.

Sus actividades principales son la compra, venta, arriendo, reparación, remodelación, mantenimiento, corretaje, avalúo y administración de bienes inmueble.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medias Empresas – (NIIF para las PYMES), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés)

**2.2 Moneda Funcional** - La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición; Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

**2.4 Efectivo y equivalente de efectivo**- Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en cuentas corrientes de bancos locales, considerando como equivalente al efectivo todas aquellas inversiones que se efectúan como parte de la administración habitual de los excedentes de caja con vencimiento inferior a 90 días.

**2.5 Activos financieros** - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: cuentas por cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

**2.5.1 Cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluyen cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

**2.5.2 Baja en cuenta de los activos financieros** - La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

**2.6 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 del promedio ponderado e incluye los desembolsos en la adquisición de materiales e insumos para las construcciones de bienes inmuebles.

**2.7 Pasivos financieros** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**2.7.1 Pasivos financieros medidos al costo amortizado** - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

**2.7.2 Cuentas por pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Las partidas por cobrar se clasifican como activos corrientes, excepto aquellas con vencimientos superiores a los 12 meses siguientes desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes

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

**2.10 Provisiones** - Son reconocidas cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

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

**2.11.1 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

**2.11.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y el Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**2.11.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**2.12 Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos ordinarios procedentes de la venta, arriendo, reparación, remodelación, mantenimiento, corretaje, avalúo y administración de bienes inmuebles son reconocidos cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción, pueden ser medidos con fiabilidad, y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción

**2.14 Costos y gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

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

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

importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLE CRÍTICOS

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

**3.1 Impuesto a la renta diferida-** La Compañía ha realizado 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 se revertirán en el futuro.

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

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

### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Caja	800	600
Bancos	6,106	80,492
Inversiones	<u>508</u>	<u>100,000</u>
Total	<u>7,414</u>	<u>181,092</u>

### 5. INVENTARIOS

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Departamentos disponibles para la venta (1)	<u>2,857,183</u>	<u>3,890,902</u>

(1) Al 31 de Diciembre del 2016, corresponde a 9 departamentos disponibles para la venta, ubicados en el condominio 102 Golf club.

## 6. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores (1)	29,800	4,703
<u>Otros:</u>		
Anticipo de clientes (2)	1,442,562	2,287,165
Spartan del Ecuador productos químicos S.A.		<u>250,000</u>
Total	<u>1,472,362</u>	<u>2,541,868</u>

(1) *Proveedores* – Al 31 de diciembre del 2016, proveedores representa facturas de proveedores locales, por US\$29,800 los cuales no devengan intereses.

(2) *Anticipo de clientes* – Corresponde al dinero recibido de clientes por reservas de bienes inmuebles del proyecto 102 Golf club, y se reconocerá como ingreso cuando se produzca la venta y/o transferencia del bien inmueble.

## 7. IMPUESTOS

7.1 *Activos del año corriente* - Un resumen es como sigue

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Crédito tributario IVA	1,978	
Crédito tributario IR	<u>1,735</u>	<u>7,682</u>
Total	<u>3,713</u>	<u>7,682</u>

7.2 *Pasivos del año corriente* - Un resumen es como sigue

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
IVA	<u>3,064</u>	<u>400</u>

7.3 *Conciliación tributaria – Contable del impuesto a la renta corriente* - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros de la compañía y el gasto por el impuesto a la renta corriente es como sigue:

	... Diciembre 31 ... 2016 (en U.S. dólares)
Resultados del ejercicio	75,600
<i>Partidas conciliatorias:</i>	
Gastos no deducibles	<u>366</u>
Base imponible	<u>75,966</u>
Tasa de impuesto (1)	22%
Impuesto causado	<u>16,632</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

#### **7.4 Aspectos tributarios:**

##### **Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal.-**

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Dividas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las

zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.

- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

El 12 de octubre del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativos del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y descentralización que estableció entre otros lo siguiente:

Para efectos de la base imponible del ICE, se establece un cambio en la definición del precio ex aduana, el cual equivale a la suma de las tasas arancelarias, fondos y tasas extraordinarias recaudadas por la autoridad aduanera al momento de desaduanizar los productos importados más el valor en aduana de los bienes.

Se establece que las Compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

## 8. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

	... Diciembre 31 ...	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Tempoholding S.A. (1)	1,122,112	1,122,112
Spartan del Ecuador productos químicos S.A.	<u>250,000</u>	
Total	<u>1,372,112</u>	<u>1,122,112</u>

(1) **Tempoholding S.A.** – Representa crédito otorgado por Ecuadesk S.A. por la compra de acciones de la compañía Bluecampo S.A. realizado el 27 de diciembre del 2013.

## 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**9.1 Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía, está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar los referidos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar estas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Administración, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

**9.1.1 Riesgo de liquidez** - La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Los Accionistas han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Administración pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía.

La compañía, maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas y facilidades financieras, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**9.1.2 Riesgo de crédito** - Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía, la Compañía mantiene créditos con instituciones financieras del exterior, por tal razón se mitiga el riesgo de posibles pérdidas financieras ocasionadas por incumplimiento.

**9.1.3 Riesgo de capital** - La compañía, gestiona su capital para asegurar que estará en la capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento de sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

**9.2 Categorías de instrumentos financieros** -El detalle de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado por la Compañía son como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Activos financieros:</u>		
Efectivo y equivalente de efectivo	7,414	181,092
Cuentas por cobrar	<u>2,747</u>	<u>          </u>
Total	<u>10,161</u>	<u>181,092</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Cuentas por pagar	<u>2,844,474</u>	<u>3,663,980</u>

**9.3 Valor razonable de los instrumentos financieros** - La Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

**9.4 Técnicas de valuación y presunciones aplicadas para propósitos de medir el valor razonable de instrumentos financieros** - El valor razonable de los activos y pasivos financieros se determinan con referencia a los precios cotizados en los referidos mercados vigentes a la fecha de reporte. Cuando los precios actuales de oferta no están disponibles, el precio de la transacción más reciente provee evidencia del valor razonable actual siempre y cuando no haya existido un cambio significativo en las circunstancias económicas desde la fecha de la transacción.

Si las condiciones han cambiado desde la fecha de la transacción (por ejemplo un cambio en la tasa de interés libre de riesgo, la calificación de riesgo del emisor, la legislación tributaria, etc.), el valor razonable refleja el cambio en las condiciones de referencia en función de los precios o tasas actuales para instrumentos similares.



## 10. PATRIMONIO

**10.1 Capital social** - Representa 800 de acciones de valor nominal US\$1.00 cada una, todas ordinarias y nominativas.

**10.2 Resultados acumulados** - Un resumen de resultados acumulados es como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Otros (1)	(12,530)	
Resultado del ejercicio	<u>58,968</u>	<u>34</u>
Total	<u>46,438</u>	<u>34</u>

(1) Corresponde al impuesto a la renta cancelado por la compañía en el año 2014 y 2015

## 11. INGRESOS

	Diciembre 31	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Servicios de construcción	2,427,136	
Otros	<u>1,919</u>	<u>34</u>
Total	<u>2,429,055</u>	<u>34</u>

## 12. COSTOS DE VENTA

	Diciembre 31
	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)
Obras en construcción	1,033,753
Materiales	790,472
Mano de obra	198,469
Otros	<u>66,895</u>
Total	<u>2,089,589</u>

## 13. GASTOS OPERACIONALES

Diciembre 31


	<u>2016</u> (en U.S. dólares)
Financieros	107,074
Impuestos, multas y otras contribuciones	103,780
Transporte	20,884
Otros	<u>32,128</u>
Total	<u>263,866</u>


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

Entre el 31 de diciembre del 2016, y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos marzo 24 del 2017, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

#### **15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 24 del 2016 y serán presentados a los Accionistas y Junta de Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Directiva sin modificaciones.

  
 \_\_\_\_\_  
 Vittorio Piovesan Ampuero  
 Gerente General

  
 \_\_\_\_\_  
 C.P.A. Nina Montañó Medina  
 Contadora General