

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

TRAUDET S.A. es una compañía anónima constituida en el Ecuador el 5 de septiembre de 2000, e inscrita en el Registro Mercantil el 1 de diciembre de 2000. Las oficinas y su domicilio principal se encuentran ubicadas en Av. Numa Pompilio Llona, edificio The Point. Piso 7 Ciudad Del Rio.

La actividad principal de TRAUDET S.A. es la construcción de toda clase de obras civiles, como edificios residenciales, remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes, proyectos de desarrollo urbano y rural, pudiendo celebrar contratos con sociedades, empresas o instituciones privadas, públicas y semipúblicas.

El 6 de diciembre de 2018, mediante escritura No. 20180901061P00742, la Compañía realizó incremento de su capital a US\$732,800, el cual se encuentra conformado por 732,800 acciones a un valor de US\$1.00 cada una.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía cuenta con 28 empleados, que se encuentran distribuidos en personal administrativo y operativo.

**2. BASES DE PRESENTACIÓN**

**2.1. Declaración de cumplimiento**

La preparación de los presentes estados financieros ha sido preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador es la entidad encargada de su control y vigilancia.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

**2.2. Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por ciertas propiedades que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

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. El valor razonable a efectos de medición y de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 "Inventarios" o el valor en uso de la NIC 36 "Deterioro de los Activos".

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.

### **2.3. Moneda funcional y de presentación**

Las cifras incluidas en estos estados financieros separados y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que opera la Compañía. La moneda funcional y de presentación de la Fundación es el dólar de los Estados Unidos de América.

## **3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros separados se detallan a continuación:

### **3.1. Clasificación de Saldos en Corrientes y No Corrientes**

En el Estado de Situación Financiera se clasifican los saldos en función a sus vencimientos; en corriente cuando el vencimiento es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha sobre la que se informe en los estados financieros y como no corriente los mayores a ese período.

### **3.2. Caja y bancos**

Representa el efectivo en caja y los saldos depositados en cuentas corrientes en bancos nacionales, los cuales son de libre disponibilidad.

### **3.3. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen aquellas obligaciones de cobro con clientes locales por la prestación de servicios de construcción.

Las otras cuentas por cobrar corresponden principalmente a cuentas por cobrar propias del giro del negocio; tales como: accionistas, compañías y partes relacionadas, las cuales son reconocidas al inicio y posteriormente a su valor nominal.

### **3.4. Activos por impuestos corrientes**

Corresponden principalmente a: retenciones tanto del IVA como de la fuente del impuesto a la renta efectuadas por clientes, así como el IVA pagado en las compras realizadas por la

Compañía; las cuales, se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las referidas cuentas de impuestos.

### 3.5. Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Es clasificado como propiedades y equipos a todo bien tangible adquirido para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como propiedades y equipos. Para el efecto, estos activos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Adquiridos por la entidad
- Usados en la producción y venta de los productos o para propósitos administrativos
- Utilizados durante más de un periodo contable
- Generen beneficios económicos futuros a la Compañía
- El costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- La Compañía mantenga el control de estos activos.

#### 3.5.1. Medición en el momento del reconocimiento

Las propiedades y equipos se contabilizan a su costo de compra menos depreciación y deterioro.

El costo inicial de las propiedades y equipos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha; así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

El costo de los elementos de las propiedades y equipos comprende:

- a) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c) La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento; así como, la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.
- d) Las reparaciones y mantenimiento mayores que se realicen de manera periódica y que son necesarios para que el activo genere beneficios económicos futuros, se cargan a gastos a medida que se incurran. Solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil o su capacidad económica,

estos se asimilan como parte del componente y se depreciarán desde la fecha de adquisición hasta la vida útil del componente principal. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

### 3.5.2. *Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo*

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

### 3.5.3. *Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación*

Después del reconocimiento inicial, las maquinarias y equipos son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de las propiedades y equipos se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo la denominación de reserva de revaluación de propiedades, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de las maquinarias y equipos es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

### 3.5.4. *Retiro o venta de propiedades y equipos*

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

### 3.5.5. *Métodos de depreciación, vidas útiles*

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

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

| <u>Activos</u>                    | <u>Vida útil<br/>(en años)</u> |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Edificios                         | 20                             |
| Muebles y enseres                 | 10                             |
| Máquinas y equipos                | 10                             |
| Vehículos                         | 5                              |
| Equipos de computación y software | 3                              |

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada elemento propiedades y equipos.

Las propiedades y equipo empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

A criterio de la Administración de la Compañía, aquellos bienes de propiedades y equipos que no van a ser transferidos o vendidos no están sujetos a un valor de rescate; por lo cual, no es necesario establecer valor residual.

### **3.6. Propiedades de inversión**

Representan bienes inmuebles mantenidos por la Compañía para generar rentas, plusvalía o ambas, los cuales se miden inicialmente al costo. Luego del reconocimiento inicial son registradas al costo, menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad.

### **3.7. Préstamos**

Representan pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención, se reconoce en el estado de resultados integral durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo o se registran como parte de las propiedades y equipos en concordancia con lo que establece la NIC 23 "Costos por Préstamos".

Los préstamos 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 sobre la que se informa.

### **3.8. Costos por intereses**

La Compañía tiene edificaciones en construcción financiadas con operaciones bancarias, en las cuales aquellos costos financieros incurridos dentro del periodo auditado son capitalizados, es decir forman parte del costo de adquisición de sus propiedades y equipo, de acuerdo con lo que indica la NIC 23 "Costos por Préstamos". La política de la Compañía es incluir los costos por intereses como parte del costo de adquisición de aquellos activos considerados como aptos desde la fecha de inicio del financiamiento hasta que se encuentren disponibles para su uso.

### **3.9. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio; tales como: accionistas, compañías y partes relacionadas, obligaciones patronales son reconocidas al inicio y posteriormente a su valor nominal.

### **3.10. Provisiones**

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

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

Las provisiones se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes. Dichos saldos se muestran a valor nominal el mismo que se aproxima al valor razonable.

### 3.11. Pasivos por impuestos corrientes

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos, gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o no deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

No obstante, la tarifa impositiva será del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

### 3.12. Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

- a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador y de acuerdo con el método del devengado.
- b. Vacaciones al personal: se registra el costo sobre la base del devengado.
- c. Participación a los trabajadores: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año.

Beneficios de largo plazo:

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del

equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa.

La Compañía determina anualmente la provisión para la jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 8.21% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de Alta Calidad del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son: tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, aumentos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se registran en el estado de resultado integral, en la cuenta Otro Resultado Integral (ORI).

### **3.13. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por la prestación de servicios de construcción, menos las devoluciones o descuentos existentes dentro del periodo. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b) Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción en un corto plazo;
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad;
- d) Los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

### **3.14. Reconocimiento de gastos**

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

Los gastos de administración corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos; así como, de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa de la Compañía.

### **3.15. Estado de Flujo de Efectivo**

Los flujos originados por actividades de la operación, incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral. El método utilizado para la presentación del estado de flujos de efectivo es el Directo.

### 3.16. Compensación de saldos y transacciones

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

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

### 3.17. Normas contables, nuevas y revisadas, emitidas y su aplicación

Las normativas que se describen a continuación deben ser aplicadas de forma efectiva en el año actual.

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son obligatorias en cuanto a su aplicación a partir del 1 de enero de 2017 o posteriormente.

#### 3.17.1. Normas que entraron en vigencia durante el año en curso

Las siguientes normas están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2018:

| <u>NIIF</u> | <u>Título</u>   | <u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u> |
|-------------|---|--|
| NIIF 9      | Instrumentos financieros  | Enero 1, 2018  |
| NIIF 15     | Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones) | Enero 1, 2018  |

#### 3.17.2. Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

Las entidades deben revelar en sus estados financieros el posible impacto de las NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia. Las siguientes revelaciones reflejan una fecha de corte al 31 de diciembre de 2018. El efecto potencial de la aplicación de cualquier NIIF nueva y revisada emitida por el IASB luego del 31 de diciembre de 2018 pero antes de que los estados financieros hayan sido emitidos también debe ser considerado y revelado. El impacto de la aplicación de las NIIF nuevas y revisadas es solo con fines ilustrativos. Las entidades deben analizar el impacto según hechos y circunstancias específicos.

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas por el Consejo de

Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), pero aún no son efectivas, las cuales se indican a continuación:

| <u>NIIF</u> | <u>Título</u>  |
|-------------|--|
| CINIIF 23   | Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las Ganancias |
| NIC 12      | Modificaciones a la Normativa "Impuestos a las Ganancias"            |
| NIC 23      | Modificaciones a la Normativa "Costos por préstamos"                 |

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

La Administración de la Compañía prevé que la adopción de estas normas no tendrá un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones.

#### 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración efectúe estimaciones, juicios y supuestos necesarios que afectan la aplicación de políticas contables y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

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:

##### Deterioro de activos

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades y equipos, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimado.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36 "Deterioro de valor de activos", la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

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

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

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos 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.

#### Provisión por beneficios a los empleados:

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la Administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

Las obligaciones por prestaciones definidas de la compañía se descuentan a una tasa establecida por referencia a las tasas de mercado al final del período de referencia de los bonos corporativos de alta calidad. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

#### Impuesto a la renta corriente

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

## **5. CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, incluye principalmente US\$686,814 y US\$754,363 de saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses y son de libre disponibilidad.

## 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un resumen de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se presenta a continuación:

|   | Diciembre 31,   |                  |
|---|-----------------|------------------|
|   | 2018            | 2017             |
|   | (En US dólares) |                  |
| Comerciales   | 28,979          | 40,292           |
| Cuentas por cobrar a compañías y partes relacionadas, nota 18 | 503,858         | 278,316          |
| Anticipos a proveedores                                       | 333,864         | 911,119          |
| Otras cuentas por cobrar                                      | <u>32,314</u>   | <u>12,861</u>    |
| Total   | <u>899,015</u>  | <u>1,242,588</u> |

*Anticipos a Proveedores:* Al 31 de diciembre de 2018 representan importes entregados en calidad de anticipos por los siguientes conceptos:

|  | (En US dólares) |
|--|-----------------|
| • Prestación de servicios relacionados con la construcción | 97,851          |
| • Anticipo por compra de materiales de construcción        | 158,668         |
| • Otros  | <u>77,345</u>   |
| Total  | <u>333,864</u>  |

## 7. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018, incluyen principalmente US\$714,111 de costos incurridos en obras contratadas en el año 2018, las cuales serán entregadas en el año 2019. Un detalle es como sigue:

|                        | Diciembre 31,   |
|------------------------|-----------------|
|                        | <u>2018</u>     |
|                        | (En US dólares) |
| Obra Guare San Antonio | 336,061         |
| Obra El Limón          | <u>378,050</u>  |
| Total de Obras         | <u>714,111</u>  |

El costo de estas obras e ingreso de las actividades ordinarias será reconocido en el estado de resultados integral en el periodo que sean entregadas, esto es en el año 2019.

## 8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un resumen de los saldos de propiedades y equipos es como sigue:

|                                   | <u>Diciembre 31,</u>    |                         |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                   | <u>2018</u>             | <u>2017</u>             |
|                                   | (En US dólares)         |                         |
| Costo o valuación                 | 5,131,074               | 4,470,914               |
| Depreciación acumulada            | <u>(979,681)</u>        | <u>(848,381)</u>        |
| <b>Total</b>                      | <b><u>4,151,393</u></b> | <b><u>3,622,533</u></b> |
| <i>Clasificación:</i>             |                         |                         |
| Terrenos                          | 2,727,000               | 2,727,000               |
| Edificios                         | 244,904                 | 0                       |
| Muebles y Enseres                 | 15,489                  | 19,337                  |
| Maquinaria y Equipos              | 945,999                 | 768,451                 |
| Equipos y software de computación | 2,264                   | 3,238                   |
| Vehículos, equipos de transporte  | <u>221,737</u>          | <u>104,507</u>          |
| <b>Total</b>                      | <b><u>4,151,393</u></b> | <b><u>3,622,533</u></b> |

El movimiento de costo histórico y depreciación acumulada de propiedades y equipos es como sigue:

|                                  | Terreno          | Edificios      | Maquinarias<br>y Equipos | Muebles y<br>Enseres | Equipos<br>de<br>Computo | Vehiculo.      | Total            |
|----------------------------------|------------------|----------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|----------------|------------------|
| <i>Costo:</i>                    |                  |                |                          |                      |                          |                |                  |
| Saldo al 31 de diciembre de 2016 | 2,727,000        | 0              | 1,507,813                | 43,121               | 9,058                    | 216,436        | 4,503,428        |
| Adquisiciones                    | 0                | 0              | 0                        | 6,138                | 2,747                    | 0              | 8,885            |
| Bajas                            | <u>0</u>         | <u>0</u>       | <u>(41,399)</u>          | <u>0</u>             | <u>0</u>                 | <u>0</u>       | <u>(41,399)</u>  |
| Saldo al 31 de diciembre de 2017 | <u>2,727,000</u> | <u>0</u>       | <u>1,466,414</u>         | <u>49,259</u>        | <u>11,805</u>            | <u>216,436</u> | <u>4,470,914</u> |
| Bajas                            | 0                | 0              | (17,150)                 | 0                    | 0                        | 0              | (17,150)         |
| Adquisiciones                    | 0                | 247,725        | 0                        | 78                   | 495                      | 118,312        | 366,610          |
| Reclasificación, nota 8          | <u>0</u>         | <u>0</u>       | <u>310,700</u>           | <u>0</u>             | <u>0</u>                 | <u>0</u>       | <u>310,700</u>   |
| Saldo al 31 de diciembre de 2018 | <u>2,727,000</u> | <u>247,725</u> | <u>1,759,964</u>         | <u>49,337</u>        | <u>12,300</u>            | <u>334,748</u> | <u>5,131,074</u> |
| <i>Depreciación acumulada:</i>   |                  |                |                          |                      |                          |                |                  |
| Saldo al 31 diciembre de 2016    | 0                | 0              | 531,866                  | 25,509               | 7,837                    | 69,077         | 634,289          |
| Gasto de depreciación            | <u>0</u>         | <u>0</u>       | <u>166,097</u>           | <u>4,413</u>         | <u>730</u>               | <u>42,852</u>  | <u>214,092</u>   |
| Saldo al 31 de diciembre de 2017 | <u>0</u>         | <u>0</u>       | <u>697,963</u>           | <u>29,922</u>        | <u>8,567</u>             | <u>111,929</u> | <u>848,381</u>   |
| Ajustes                          | 0                | 0              | 0                        | 0                    | 0                        | (22,275)       | (22,275)         |
| Gastos de depreciación           | <u>0</u>         | <u>2,821</u>   | <u>116,002</u>           | <u>3,926</u>         | <u>1,469</u>             | <u>29,357</u>  | <u>153,575</u>   |
| Saldo al 31 de diciembre de 2018 | <u>0</u>         | <u>2,821</u>   | <u>813,965</u>           | <u>33,848</u>        | <u>10,036</u>            | <u>119,011</u> | <u>979,681</u>   |

**Edificios:** Corresponde a la adquisición de una oficina en el Edificio "The Point" por un valor total de US\$227,040 y un parqueadero por un valor total de US\$20,685.

**Maquinarias y equipos:** Representa importes relacionados con adquisiciones de maquinarias y equipos de años anteriores, las cuales habían sido registradas en la cuenta otros activos no corrientes (nota 8) y en el año 2018 mediante inventario físico y valoración de estos activos

realizado por un perito valuator independiente fueron identificadas y reclasificadas a la cuenta maquinarias y equipos.

#### 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde a terrenos adquiridos por la Compañía, los cuales se detallan a continuación:

| <u>Ubicación</u>                | <u>Lotes</u>   | <u>Revalúo</u><br>(En US dólares) |
|---------------------------------|----------------|-----------------------------------|
| Los Socales, Cantón Pasaual     | 8.46 hectáreas | 33,576                            |
| Los Socales, Cantón Pasaual     | 8.46 hectáreas | 27,784                            |
| San Vicente, Cantón Santa Elena | 10 hectáreas   | <u>5,254</u>                      |
| <b>Total</b>                    |                | <b><u>66,614</u></b>              |

#### 10. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Corresponde principalmente a valores pendientes de cobro por los avances de obras en construcción según contratos vigentes al 31 de diciembre de 2018. En el año 2017, esta cuenta incluyó US\$310,700 correspondiente al costo de maquinarias y equipos, las cuales en el año 2018 fueron reclasificadas contra la cuenta propiedades y equipos (ver nota 8).

#### 11. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle de los saldos de la cuenta préstamos es como sigue:

|   | <u>Diciembre 31,</u>    |                         |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | <u>2018</u>             | <u>2017</u>             |
|   | (En U.S. dólares)       |                         |
| <u>Corriente</u>                            |                         |                         |
| Préstamos a corto plazo con garantía        | 1,015,926               | 957,213                 |
| Porción corriente de préstamos con garantía | 559,240                 | 890,712                 |
| Tarjetas de créditos                        | 71,704                  | 0                       |
| Intereses por pagar                         | <u>89,478</u>           | <u>0</u>                |
| <b>Subtotal</b>                             | <b>1,736,348</b>        | <b>1,847,925</b>        |
| <u>No corriente</u>                         |                         |                         |
| Préstamos a largo plazo con garantía        | <u>1,635,468</u>        | <u>1,227,103</u>        |
| <b>Total</b>                                | <b><u>3,371,816</u></b> | <b><u>3,075,028</u></b> |

Los términos y condiciones de los préstamos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son como sigue:

|  | <u>Vencimiento</u> | <u>Tasa de interés</u> | <u>Diciembre 31,<br/>2018<br/>(En US dólares)<br/>Importe en libros</u> |
|--|--------------------|------------------------|---|
| Préstamos a corto plazo con garantías: |                    |                        |   |
| Con vencimiento de tres meses          | 2019               | 9.76%                  | 390,000   |
| Con vencimiento de doce meses          | 2019               | 9.76%                  | <u>625,926</u>  |
| Subtotal                               |                    |                        | 1,015,926   |
|  |                    |                        |   |
| Tarjetas de créditos                   | -                  | -                      | 71,704  |
| Intereses por pagar                    | -                  | -                      | <u>89,478</u>   |
| Total préstamos corrientes             |                    |                        | 1,177,108   |
|  |                    |                        |   |
| Préstamos a largo plazo con garantías: |                    |                        |   |
|  |                    | Del 8.62% al           |   |
| Con vencimientos en 3 años             | 2019 al 2021       | 11.23%                 | 987,671   |
| Con vencimientos en 5 años             | 2022 al 2023       | 8.25% y 9.76%          | 668,694   |
| Con vencimientos en 8 años             | 2022               | 9.12%                  | <u>538,343</u>  |
| Subtotal                               |                    |                        | <u>2,194,708</u>  |
|  |                    |                        |   |
| Total                                  |                    |                        | <u>3,371,816</u>  |

Los vencimientos anuales del capital de la porción no corriente de los préstamos a largo plazo son como sigue:

|                     | <u>Diciembre 31,<br/>2018<br/>(En US dólares)</u> |
|---------------------|---|
| <u>No corriente</u> |   |
| 2020                | 791,850   |
| 2021                | 503,851   |
| 2022                | 291,297   |
| 2023                | <u>48,470</u>                                     |
| Total no corriente  | <u>1,635,468</u>                                  |

## 12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un resumen de las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar se descompone como sigue:

|                         | <u>Diciembre 31,</u>   |                  |
|-------------------------|------------------------|------------------|
|                         | <u>2018</u>            | <u>2017</u>      |
|                         | <u>(En US dólares)</u> |                  |
| Proveedores locales     | 146,192                | 371,429          |
| Anticipos de clientes   | 271,778                | 683,355          |
| Otras cuentas por pagar | <u>0</u>               | <u>109,647</u>   |
| Total                   | <u>417,970</u>         | <u>1,164,431</u> |

Proveedores locales: Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 representan facturas por compra de materiales y prestación de servicios relacionados a la construcción, las cuales tienen vencimientos entre 90 y 120 días y no devengan intereses.

Anticipo de clientes: Corresponden a anticipos recibidos por concepto de avance de obra por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia de Los Ríos, los cuales serán devengados en el año 2019. Estos anticipos no devengan intereses.

### 13. IMPUESTOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los activos y pasivos por impuestos corrientes se desglosan de la siguiente forma:

|   | Diciembre 31,         |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | <u>2018</u>           | <u>2017</u>           |
|   | (En US dólares)       |                       |
| <u>Activo por impuesto corriente</u>            |                       |                       |
| Crédito tributario IVA                          | 0                     | 28,877                |
| <u>Pasivos por impuestos corrientes</u>         |                       |                       |
| Impuesto a la renta por pagar                   | 12,398                | 843                   |
| Impuesto al valor agregado (IVA)                | 77,596                | 124,404               |
| Obligaciones con el Servicio de Rentas Internas | 12,847                | 0                     |
| Retención de impuesto a la renta                | <u>2,719</u>          | <u>0</u>              |
| <b>Total</b>                                    | <u><b>105,560</b></u> | <u><b>125,247</b></u> |

Impuesto al valor agregado (IVA): Corresponde al impuesto al valor agregado generado por la compañía en la prestación del servicio de construcción, el cual será liquidado en el mes de enero del año 2019.

#### 13.1. Gastos de impuesto a la renta corriente

A continuación, se resume la determinación del impuesto a la renta corriente por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017:

|  | Diciembre 31,        |                      |
|--|----------------------|----------------------|
|  | <u>2018</u>          | <u>2017</u>          |
|  | (En US dólares)      |                      |
| <u>Conciliación contable – tributaria del impuesto a la renta:</u> |                      |                      |
| Utilidad antes de impuesto a la renta                              | 186,682              | 333,016              |
| Mas partidas de conciliación:                                      |                      |                      |
| Gastos no deducibles   | <u>142,069</u>       | <u>3,026</u>         |
| Utilidad gravable  | 328,751              | 336,042              |
| Tasa de impuesto a la renta  | <u>25%</u>           | <u>22%</u>           |
| Impuesto a la renta causado  | <u><u>82,188</u></u> | <u><u>73,929</u></u> |

Los movimientos de provisión para impuesto a la renta y crédito tributario de impuesto a la renta son como sigue:

|  | Diciembre 31,        |                   |
|--|----------------------|-------------------|
|  | <u>2018</u>          | <u>2017</u>       |
|  | (En US dólares)      |                   |
| Impuesto a la renta causado                      | 82,188               | 73,929            |
| Menos crédito tributario aplicable al período:   |                      |                   |
| Retenciones en la fuente recibidas en el período | (57,571)             | (64,829)          |
| Anticipo de impuesto a la renta                  | <u>(12,219)</u>      | <u>(8,257)</u>    |
| <b>Saldo de impuesto a pagar</b>                 | <b><u>12,398</u></b> | <b><u>843</u></b> |

Las declaraciones de impuesto a la renta han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2010 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 al 2017.

### 13.2. Aspectos tributarios

#### Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera

Con fecha diciembre 29 de 2017 se promulgó en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios lo siguiente:

- La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades o establecimientos permanentes en Ecuador, a partir del ejercicio fiscal 2018 será del 25%. No obstante, esta tarifa será del 28% en los siguientes casos:
  - Cuando la sociedad haya incumplido su deber de informar la composición societaria.
  - Si dentro de la cadena de propiedad de socios o accionistas, exista un titular residente en paraíso fiscal, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador.
  - Cuando dentro de la composición societaria, del titular residente en paraíso fiscal sea igual o superior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta.
  - Cuando dentro de la composición societaria, que corresponde al titular residente en paraíso fiscal es inferior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta en proporción a su participación en el capital de la sociedad.

#### Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

Con fecha agosto 21 de 2018 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 309 la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Las nuevas inversiones productivas que se inicien en los sectores priorizados dentro y fuera de las áreas urbanas de Quito y Guayaquil gozarán de exoneración del impuesto a la Renta y sus anticipos por un periodo de 8 y 12 años, respectivamente. Esta exoneración aplicará solo para aquellas sociedades nuevas o existentes que generen empleo neto.
- Las nuevas inversiones que se realicen en sectores económicos determinados como industrias básicas: Petroquímica, Siderúrgica, Metalúrgica, Química Industrial, tendrán derecho a la exoneración de impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. El plazo de exoneración se ampliará por 5 años más, en caso de que las inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Exoneración de ISD para inversiones productivas que suscriban contratos de inversión en:
  - Pagos por importaciones de bienes de capital y materias primas; y,
  - Dividendos distribuidos por sociedades domiciliadas en Ecuador (nacionales o extranjeras), a favor de beneficiarios efectivos domiciliados en Ecuador o en el exterior que sea accionista de la sociedad que distribuye.
  - Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.

#### 14. PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un resumen de las provisiones es como sigue:

|   | Diciembre 31,        |                      |
|---|----------------------|----------------------|
|   | <u>2018</u>          | <u>2017</u>          |
|   | (En US dólares)      |                      |
| Participación de trabajadores                                 | 32,944               | 58,768               |
| Sueldos y beneficios sociales                                 | 29,461               | 8,474                |
| Obligaciones con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social | <u>3,732</u>         | <u>1,985</u>         |
| <b>Total</b>  | <u><b>66,137</b></u> | <u><b>69,227</b></u> |

**Participación a trabajadores:** De conformidad con las disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

**Sueldos y beneficios sociales:** Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representan saldos de prestaciones a favor del personal de la Compañía, de acuerdo con lo estipulado en el Código de Trabajo.

## 15. BENEFICIOS DEFINIDOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un resumen de las provisiones por jubilación patronal y desahucio es como sigue:

|                            | Diciembre 31,     |          |
|----------------------------|-------------------|----------|
|                            | 2018              | 2017     |
|                            | (En U.S. dólares) |          |
| Jubilación patronal        | 5,410             | 0        |
| Bonificación por desahucio | <u>1,987</u>      | <u>0</u> |
| Total                      | <u>7,397</u>      | <u>0</u> |

***Jubilación Patronal:*** Representa provisión para jubilación patronal establecida de acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, el cual indica que los trabajadores que por veinte años o más que hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Al 31 de diciembre de 2018, el movimiento de la provisión para jubilación patronal es como sigue:

|                                    | Diciembre 31,<br>2018<br>(En US dólares) |
|------------------------------------|--|
| <b><i>Jubilación Patronal:</i></b> |  |
| Saldos al comienzo del año         | 4,198                                    |
| Costo laboral                      | 2,273                                    |
| Costo financiero                   | 219                                      |
| Reducción y liquidación anticipada | <u>(1,280)</u>                           |
| Saldo al final del año             | <u>5,410</u>                             |

***Bonificación por Desahucio.*** - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, representa provisión por bonificación obligatoria a pagar al empleado al término de su relación laboral en la Compañía, la cual equivale al veinticinco por ciento (25%) de la última remuneración mensual del empleado multiplicada por el número de años de servicio.

Al 31 de diciembre de 2018, el movimiento de la provisión para bonificación por desahucio es como sigue:

|   | Diciembre 31,<br>2018<br>(En US dólares) |
|---|--|
| <b><i>Bonificación por Desahucio:</i></b> |  |
| Saldos al comienzo del año                | 1,162                                    |
| Costo laboral                             | 824                                      |
| Costo financiero                          | 80                                       |
| Reducción y liquidación anticipada        | <u>(79)</u>                              |
| Saldo al final del año                    | <u>1,987</u>                             |

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2018 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los

costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad.

La tasa de incremento salarial promedio en los últimos diez años ha sido del 3.91%, la tasa de descuento es del 8.21%; en razón de estos resultados la tasa de comutación es negativa (0.33%) y por lo tanto no es práctico ni aplicable el cálculo y determinación del análisis de sensibilidad.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales del año 2018 contemplan una tasa de descuento del 8.21%

## 16. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el patrimonio de la Compañía es como sigue:

|                         | Diciembre 31,           |                         |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                         | <u>2018</u>             | <u>2017</u>             |
|                         | (En US dólares)         |                         |
| Capital social          | 732,800                 | 582,800                 |
| Reserva legal           | 52,418                  | 16,060                  |
| Otro resultado integral | 2,712,155               | 2,712,155               |
| Resultados acumulados   | <u>154,624</u>          | <u>325,026</u>          |
| <b>Total patrimonio</b> | <b><u>3,651,997</u></b> | <b><u>3,636,041</u></b> |

**Capital Social:** El 6 de diciembre de 2018, mediante escritura No. 20180901061P00742, la compañía realizó incremento de su capital por US\$150,000, el cual fue inscrito en el registro mercantil el 17 de diciembre de 2018, y aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador mediante resolución N° SCVS-INC-DNASD-SAS-2019-0, del 16 de enero de 2019.

La composición accionaria es la siguiente:

| <b>Accionistas</b>       | <b><u>N° Acciones</u></b> | <b><u>% Participación</u></b> |
|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Rina Rodríguez Rodríguez | 157,802                   | 22%                           |
| Jorge Vargas Rodríguez   | <u>574,998</u>            | <u>78%</u>                    |
| <b>Total</b>             | <b><u>732,800</u></b>     | <b><u>100%</u></b>            |

**Reserva Legal.** - La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Otro Resultado Integral: corresponde al revalúo realizado en los años 2014 y 2016 a dos terrenos de propiedad de la compañía, un detalle del revalúo es como sigue:

| <u>Ubicación</u> | <u>Lotes</u> | <u>Revalúo</u><br>(En US dólares) |
|------------------|--------------|-----------------------------------|
| Santa Elena      | 15 hectáreas | 1,259,036                         |
| Santa Elena      | 15 hectáreas | 1,453,119                         |
| <b>Total</b>     |              | <u>2,712,155</u>                  |

Resultados Acumulados: Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los resultados acumulados incluyen los saldos de utilidades de años anteriores y el resultado del ejercicio.

A continuación, un resumen de los resultados acumulados:

|                               | <u>Diciembre 31,</u><br><u>2018</u> <u>2017</u><br>(En U.S. dólares) |                |
|-------------------------------|--|----------------|
| Utilidades de años anteriores | 60,579   | 65,939         |
| Resultado del ejercicio       | <u>94,045</u>  | <u>259,087</u> |
| <b>Total</b>                  | <u>154,624</u>   | <u>325,026</u> |

Distribución de dividendos: mediante Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 14 de junio de 2019, fue aprobado la distribución de dividendos a los accionistas de la compañía por un valor total de US\$233,178, un detalle de la distribución de dividendos es como sigue:

|                                    | <u>Diciembre 31,</u><br><u>2018</u><br>(En US dólares) |
|------------------------------------|--|
| <u>Accionistas de la Compañía:</u> |  |
| Sr. Jorge Vargas Rodríguez         | 182,965  |
| Sra. Rina Rodríguez Rodríguez      | <u>50,213</u>  |
| <b>Total</b>                       | <u>233,178</u>   |

## 17. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Por los años 2018 y 2017, la composición de los costos y gastos por naturaleza es la siguiente:

|   | <u>Diciembre 31,</u><br><u>2018</u> <u>2017</u><br>(En US dólares) |                  |
|---|--|------------------|
| <u>Costos de servicios de construcción:</u> |  |                  |
| Materiales utilizados en la construcción    | 1,886,085  | 592,011          |
| Sueldos y salarios                          | 150,845  | 123,395          |
| Beneficios sociales                         | 81,993   | 64,820           |
| Honorarios y servicios profesionales        | 2,049,749  | 1,836,675        |
| Depreciación                                | <u>116,002</u>   | <u>148,281</u>   |
| <b>Total</b>                                | <u>4,284,674</u>   | <u>2,765,182</u> |

|   | Diciembre 31,           |                         |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | <u>2018</u>             | <u>2017</u>             |
|   | (En US dólares)         |                         |
| <i>Gastos de administración y ventas:</i> |                         |                         |
| Participación de trabajadores             | 32,944                  | 58,768                  |
| Sueldos y salarios                        | 34,453                  | 27,615                  |
| Beneficios sociales                       | 18,388                  | 22,058                  |
| Honorarios y servicios profesionales      | 398,850                 | 417,229                 |
| Suministros y materiales                  | 19,890                  | 6,121                   |
| Mantenimiento y reparaciones              | 13,111                  | 2,467                   |
| Impuestos, contribuciones y otros         | 151,176                 | 55,943                  |
| Otros                                     | 127,633                 | 106,437                 |
| Gastos de Viaje                           | 53,588                  | 31,733                  |
| Gastos de Gestión                         | 8,440                   | 7,566                   |
| Depreciación                              | <u>37,573</u>           | <u>48,045</u>           |
| <b>Total</b>                              | <b><u>896,046</u></b>   | <b><u>783,982</u></b>   |
| <i>Gastos Financieros</i>                 | <u>306,049</u>          | <u>398,305</u>          |
| <b>Total de costos y gastos</b>           | <b><u>5,486,769</u></b> | <b><u>3,947,469</u></b> |

#### 18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES Y COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos con compañías relacionadas que se presentan en el Estado de Situación resultan de las transacciones que en el curso de sus operaciones se ha realizado con ellas, a continuación, un resumen:

|  | Diciembre 31,         |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | <u>2018</u>           | <u>2017</u>           |
|  | (En U.S. dólares)     |                       |
| <i>Cuentas por cobrar relacionadas</i>             |                       |                       |
| Consorcio San Sebastián                            | 114,615               | 101,652               |
| Agro San Sebastián                                 | 866                   | 0                     |
| Construbyma S.A.                                   | 189,401               | 60,153                |
| Construcedsa S.A.                                  | 83,685                | 31,270                |
| Constructora TDT S.A.                              | 0                     | 8,591                 |
| Maximiliano Larrea                                 | 38,791                | 0                     |
| Mauricio Rivero                                    | <u>76,500</u>         | <u>76,650</u>         |
| <b>Total otras cuentas por cobrar relacionadas</b> | <b><u>503,858</u></b> | <b><u>278,316</u></b> |

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de cuentas por cobrar entre compañías y partes relacionadas no devengaron intereses y no tienen plazo de vencimiento; además, no están compensados entre sí, ya que las transacciones y saldos generados entre compañías y partes relacionadas son independientes y no tienen vinculación ni relación directa entre sí.

#### 19. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Compromisos:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la compañía no mantiene compromisos contractuales con proveedores ni clientes que la afecten operativa ni financieramente a corto o largo plazo.

Contingencias:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, a criterio de la Administración de la Compañía, no mantiene vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente o que requieran su revelación.

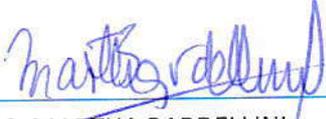
**20. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (11 de Marzo de 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

**21. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 serán aprobados por la administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por el directorio y accionistas sin modificaciones.

  
\_\_\_\_\_  
SR. JORGE VARGAS RODRIGUEZ  
GERENTE GENERAL

  
\_\_\_\_\_  
EC. MARTHA BARDELLINI  
CONTADORA GENERAL