



Audit Corporate

Wileny S.A.

Informe de auditoría emitido por un auditor independiente en
conjunto con los estados financieros por el periodo terminado al 31
de diciembre del 2018

Edificio Quil 1, Ofi. 102 primer piso, Carchi 601 y Quisquis
(593 4) 6049767 - 6049788 - 2397253
f/auditcorporate t/auditcorporate i/auditcorporate



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas y Miembros del Directorio de Wileny S.A.:

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de Wileny S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los referidos estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Wileny S.A. al 31 de diciembre de 2018, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "**Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**". Somos independientes de Wileny S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

4. Este informe se emite exclusivamente para información y uso de los miembros de la Junta General de Socios de Wileny S.A., y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control, y podría no ser apropiado para otros propósitos.

Otra Cuestión

5. Los estados financieros de Wileny S.A. al 31 de diciembre del 2017, fueron auditados por otros auditores, quienes con fecha 12 de marzo del 2018 emitieron una opinión favorable.

Responsabilidad de la administración y de los encargados del gobierno de la compañía por los estados financieros

6. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraudes o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con dicha situación, así como el uso de las bases contables aplicables para una empresa en funcionamiento, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa objetiva para hacerlo.
8. La administración y los encargados del gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

9. El objetivo de nuestra auditoría es obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
10. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Así como también:
 - Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno;
 - Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía;

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable;
 - Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento, y;
 - Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
11. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



CPA John Hidalgo Msc.
Socio
SC-RNAE-774
Guayaquil, abril 15, 2019

Hidalgo Auditor Asociados Cia. Ltda.
SC-RNAE-870

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

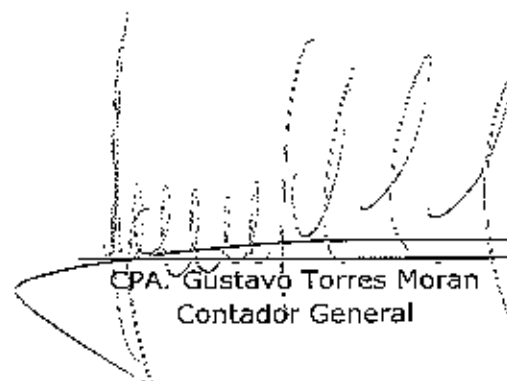
WILENY S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	Notas	...diciembre 31... 2018	2017
(en miles de dólares)			
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo y bancos	5 y 14	574	1.309
Cuentas por cobrar	6 y 14	1.834	879
Inventarios	7	12.788	9.825
Activos por impuestos corriente	13	99	172
Otros activos corrientes		-	3
Total de activos corrientes		15.295	12.188
Activos no corrientes:			
Propiedades y equipos	8	1.257	1.282
Otros activos		155	161
Cuenta por cobrar a largo plazo		-	450
Total de activos no corriente		1.412	1.893
Total de activos		16.707	14.081

Ver notas a los estados financieros



Ing. Xavier Mejía Zambrano
Representante Legal

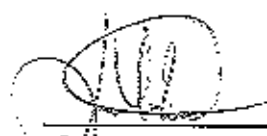


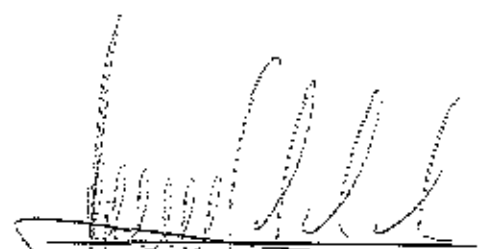
CPA. Gustavo Torres Moran
Contador General

WILENY S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	Notas	...diciembre ,31...	
		2018	2017
(en miles de dólares)			
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes:			
Préstamos bancarios	9	91	208
Cuentas por pagar	10 y 14	2.540	323
Pasivos acumulados	11	103	9
Pasivo por impuesto corriente		<u>26</u>	<u>6</u>
Total de pasivos corrientes		2.760	546
Pasivos no corrientes:			
Préstamos bancarios a largo plazo	9	7.009	-
Cuenta por pagar a largo plazo	12	6.242	13.129
Obligaciones por beneficios definidos		<u>2</u>	<u>1</u>
Total de pasivos no corrientes		13.253	13.130
Total de pasivos		16.013	13.676
Patrimonio:			
Capital social	15	615	615
Aporte para futuras capitalizaciones		-	220
Reservas		47	537
Resultados (Déficit) acumulados		<u>32</u>	<u>(967)</u>
Total de patrimonio		694	405
Total de pasivos y patrimonio		<u>16.707</u>	<u>14.081</u>

Ver notas a los estados financieros


 Ing. Xavier Mejía Zambrano
 Representante Legal


 CPA. Gustavo Torres Moran
 Contador General

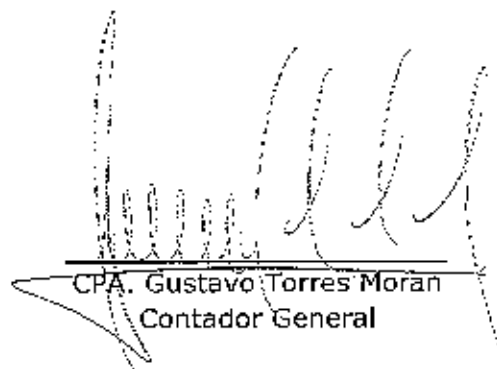
WILENY S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	Notas	...diciembre ,31...	
		2018	2017
		(en miles de dólares)	
Ingresos	16 y 17	7.098	2.266
Costos de venta		<u>(5.961)</u>	<u>(1.957)</u>
Margen bruto		1.137	309
Gastos de administración y ventas	17	(833)	(330)
Gastos financieros	17	(2)	(3)
Otros ingresos netos	17	<u>224</u>	<u>25</u>
Utilidad antes de impuestos a la renta		526	1
Impuesto a la renta	13	<u>(140)</u>	<u>(45)</u>
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		386	(44)
Utilidad por acción (en U.S. dólares completos):			
Basica		0,63	-

Ver notas a los estados financieros



Ing. Xavier Mejía Zambrano
Representante Legal



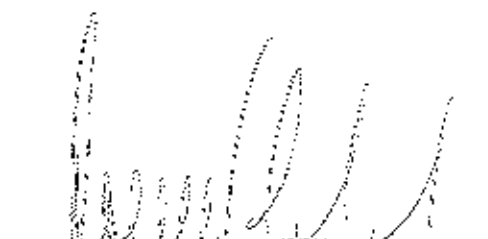
CPA. Gustavo Torres Moran
Contador General

WILENY S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	Capital social	Aporte para futuras capitalizaciones	Reservas	Resultados acumulados	Total
	(en miles de dolares)				
Saldos al 1 de enero del 2017	1	-	537	(173)	365
Fusión entre compañías	614	220	-	(750)	84
Pérdida	-	-	-	(44)	(44)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	615	220	537	(967)	405
Fusión entre compañías	-	(220)	(528)	651	(97)
Constitución de reservas legal	-	-	38	(38)	-
Utilidad del año	-	-	-	386	386
Saldos al 31 de diciembre del 2018	615	-	47	32	694

Ver notas a los estados financieros


 Ing. Xavier Mejía Zambrano
 Representante Legal


 CPA Gustavo Torres Moran
 Contador General

WILENY S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

...diciembre ,31...
2018 2017
(en miles de U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:

Recibido de clientes	6.594	2.537
Pagado a proveedores y empleados	(7.416)	(7.648)
Intereses pagados	(2)	(3)
Otros ingresos (egresos)	224	25
Impuesto a la renta	(140)	(45)
Flujo de efectivo neto utilizado en actividades de operación	(740)	(5.134)

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:

Adquisición de equipos	-	(1)
------------------------	---	-----

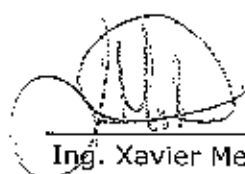
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Obligaciones por pagar a bancos y otros	5	6.066
---	---	-------

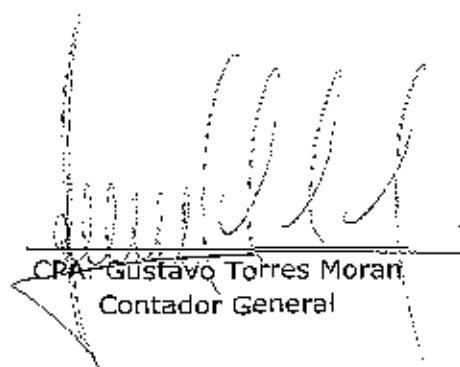
EFFECTIVO Y BANCOS:

(Disminución) Incremento neto en efectivo y bancos	(735)	931
Saldos al comienzo del año	1.309	378
Saldos al final del año	574	1.309

Ver notas a los estados financieros



Ing. Xavier Mejía Zambrano
Representante Legal



CPA Gustavo Torres Moran
Contador General

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	1
1 INFORMACIÓN GENERAL	1
2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	1
3 ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS	12
4 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	18
5 EFECTIVO Y BANCOS	20
6 CUENTAS POR COBRAR	20
7 INVENTARIOS	21
8 PROPIEDAD Y EQUIPOS	23
9 PRÉSTAMOS	24
10 CUENTA POR PAGAR	25
11 PASIVOS ACUMULADOS	25
12 CUENTA POR PAGAR A LARGO PLAZO	25
13 IMPUESTO A LA RENTA	26
14 INSTRUMENTOS FINANCIEROS	30
15 PATRIMONIO	31
16 INGRESOS	32
17 COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA	32
18 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	33
19 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO DEL QUE SE INFORMA	33
20 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	33

WILENY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1 INFORMACIÓN GENERAL

Wileny S.A. es una Compañía constituida en la ciudad de Guayaquil el 9 de mayo de 2005 e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de noviembre del año 1992, se dedica a la administración, compra, venta, permuta y arrendamientos de bienes inmuebles urbanos y rurales de cualquier género, así mismo a la construcción, planificación, mantenimiento y realización de viviendas de utilidad social.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el personal total de la Compañía alcanza 4 empleados en los dos años, respectivamente.

La información contenida en estos estados financieros y sus notas es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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.

Bases de preparación: Los estados financieros de Wileny S.A. han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e inventario que son vendidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más adelante. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos. 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.

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

Efectivo y bancos: Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Inventarios: Los inventarios son presentados al costo de adquisición o al valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

Propiedad y equipos:

- **Medición en el momento del reconocimiento:** Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

- **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo:** Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disagregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

- **Método de depreciación y vidas útiles:** El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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

Ítem	Vida útil (en años)
Edificio (oficina)	20
Instalaciones y adecuaciones	10
Equipo de oficina	10
Muebles y enseres	10
Maquinarias y equipos	10
Equipos de computo	3
Vehículos	5

- **Retiro o venta de propiedades y equipo:** La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

- **Activos totalmente depreciados:** Se considera relevante para cubrir las necesidades de los usuarios de los estados financieros mantener el importe en libros bruto de cualesquiera propiedades y equipos que, estando totalmente depreciados, se encuentran todavía en uso. Es política de la Administración revelar dichos activos totalmente depreciados sin valor residual.

Inventarios: Los inventarios son presentados al costo de adquisición o al valor neto realizable, el menor y son valuados al costo promedio ponderado. Las compras se encuentran registradas a su costo de adquisición. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

Costos por préstamos: Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén sustancialmente listos para su uso o venta.

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

- **Impuesto corriente:** 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 o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.
- **Impuestos diferidos:** El impuesto diferido 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 impositivas. 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. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

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

- **Impuestos corrientes y diferidos:** Los 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.

Provisiones: Se reconocen cuando se 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 período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

Contratos onerosos: Si la Compañía tiene un contrato oneroso, las obligaciones presentes que se deriven del mismo deben ser reconocidas y medidas como una provisión. Un contrato oneroso es aquel en el que los costos inevitables de cumplir con las obligaciones comprometidas, son mayores que los beneficios que se esperan recibir del mismo.

Beneficios a empleados:

- **Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio:** El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) ha sido determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

- **Otros beneficios de corto plazo:** Se reconoce un pasivo por los beneficios acumulados a favor de los empleados con respecto a los sueldos, salarios, beneficios sociales, vacaciones anuales, etc., en el período en el que el empleado proporciona el servicio relacionado por el valor de los beneficios que se espera recibir a cambio de ese servicio. Los pasivos relacionados con beneficios a empleados a corto plazo se miden al valor que se espera pagar a cambio del servicio, conforme la forma de cálculo de cada beneficio.
- **Participación a trabajadores:** La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

Arrendamientos: Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

La Compañía como arrendador: El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Reconocimiento de ingresos: Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar, a continuación se detalla el principal tipo de ingreso:

- **Construcción de propiedades residenciales:** La Compañía construye y vende propiedades residenciales bajo escritura pública a corto plazo con clientes. Estos contratos se celebran una vez que el cliente ha sido precalificado con un crédito bancario puesto que, la estructura financiera de la Compañía permite tener el bien inmueble disponible para la venta antes de celebrarse el contrato con el cliente. Según los términos de los contratos, la Compañía tiene una restricción contractual de redirigir las propiedades a otro cliente y tiene un derecho exigible de pago por el bien inmueble entregado. Por lo tanto, los ingresos por la construcción de propiedades residenciales se reconocen a corto tiempo, la Compañía mantiene una política de venta sólida que permite recuperar la inversión y mantener un margen de rendimiento adecuado para el modelo de negocio que ha implementado. Hasta la fecha en relación con el costo total estimado del proyecto. La administración de la Compañía considera que este método es una medida adecuada del avance hacia la satisfacción completa de las obligaciones de desempeño según la NIIF 15.

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 período más cercano en el que se conocen.

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.

Activos financieros: Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Clasificación de los activos financieros: Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados. A pesar de lo anterior, la Compañía podrá tomar la siguiente elección / designación irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio en otro resultado integral si se cumplen ciertos criterios; y
- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios a otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios al resultado del año si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Costo amortizado y método de intereses efectivo: El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión. Para los activos financieros distintos a los comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros comprados o originados con deterioro, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada, descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas de crédito esperadas.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al valor razonable con cambio a otro resultado integral. Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado (véase más adelante). Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si,

en periodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentren deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al valor razonable con cambio a otro resultado integral. Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que los intereses se reconocen en resultados del año y se incluyen en la línea de "Ingresos financieros - ingresos por intereses"

Activos financieros a valor razonable con cambios al resultado del año:

Los activos financieros que no cumplen los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable con cambios a otro resultado integral se miden a valor razonable con cambios en resultados. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio se clasifican como a valor razonable con cambios al resultado del año, a menos que la Compañía designe una inversión que no se mantiene para negociación, ni es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios, para ser medida a valor razonable con cambios a otro resultado integral en el reconocimiento inicial, y;
- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios de valor razonable con cambios a otro resultado integral se clasifican como valor razonable con cambios al resultado del año. Además, los instrumentos de deuda que cumplan cualquiera de los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable con cambios a otro resultado integral pueden ser designados como a valor razonable con cambios al resultado del año en el reconocimiento inicial si tal designación elimina o reduce una inconsistencia en la medición o reconocimiento (denominado 'asimetría contable'), que surgiría de la medición de activos o pasivos o en el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre bases diferentes, la Compañía no ha designado ningún instrumento de deuda como a valor razonable con cambios al resultado del año.

Deterioro de activos financieros: La Compañía reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las inversiones en instrumentos de deuda que se miden al costo amortizado. El importe de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

La Compañía reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de la Compañía, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía reconoce la pérdida esperada durante toda la vida del instrumento cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía mide la pérdida por deterioro para ese instrumento financiero por un importe igual a la pérdida esperada en los próximos 12 meses.

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros.

Aumento significativo de riesgo de crédito: Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía compara el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de presentación de informes con el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de su reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información prospectiva considerada incluye proyecciones de la industria en que operan los deudores, obtenida a partir de los informes económicos de expertos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de investigación y otras organizaciones similares, así como la consideración de diversas fuentes externas de información económica actuales y proyectadas que se relacionan con las operaciones claves de la Compañía.

En particular, la siguiente información se considera al evaluar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial:

- Deterioro significativo real o esperado en la calificación de crédito interna o externa del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en los indicadores externos de mercado del riesgo de crédito para un determinado instrumento financiero, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, los precios de swaps de incumplimiento crediticio del deudor, el tiempo o el grado en que el valor razonable de un activo financiero ha sido inferior a su costo amortizado;
- Cambios adversos existente o proyectados en las condiciones de negocio, financieras o económicas que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones;
- Deterioro importante real o esperado en los resultados de las operaciones del deudor;
- Aumento significativo en el riesgo de crédito de otros instrumentos financieros del mismo deudor, y;
- Cambios significativos adversos reales o esperados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulta en una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Compañía presume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Compañía asume que el riesgo de crédito de un instrumento financiero que no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determinó que el riesgo de crédito de ese instrumento es bajo a la fecha de reporte. Un instrumento financiero se determina que tiene un bajo riesgo de crédito si:

- (1) El instrumento financiero tiene un bajo riesgo de incumplimiento;
- (2) El deudor tiene una fuerte capacidad para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de efectivo en el corto plazo, y;
- (3) Cambios adversos en las condiciones económicas y de negocio en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducir la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de caja.

La Compañía considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de "grado de inversión" de acuerdo con la definición entendida globalmente o si una calificación externa no está disponible, el activo tiene una calificación interna de "desempeño". La calificación "desempeño" significa que la contraparte tiene una posición financiera sólida y no hay importes vencidos.

La compañía monitorea periódicamente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito y los revisa para asegurar que los criterios son capaces de identificar incremento significativo en el riesgo de crédito antes que los saldos se conviertan en vencidos.

Definición de incumplimiento: La Compañía considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros que cumplen con cualquiera de los siguientes criterios generalmente no son recuperables:

- Cuando hay un incumplimiento de los acuerdos financieros por parte del deudor, e;
- Información desarrollada internamente u obtenidas de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor pague a sus acreedores.

Independientemente del análisis anterior, la Compañía considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 90 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

Activos financieros con deterioro crediticio: Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Un incumplimiento de contrato, tal como un evento de incumplimiento o vencimiento;
- Los prestamistas del prestatario, por razones contractuales o económicas relacionadas con dificultades financieras del prestatario han realizado concesiones que de otro modo no hubieran considerado;
- Cada vez es más probable que el prestatario entre en quiebra o reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Política de castigos: La Compañía castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de dos años vencidos, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación de la Compañía, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas: La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; junto con cualquier monto adicional de incumplimiento que se espera obtener en el futuro, determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía por las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

Si la Compañía ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en un importe igual a la pérdida crediticia esperada para toda la vida del instrumento en un período anterior de reporte, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para pérdida crediticia esperada para toda la vida del activo, la Compañía mide la provisión para pérdidas a un importe igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses a la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utiliza el enfoque simplificado.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuenta incobrables, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden en valor razonable con cambios a otro resultado integral, para los cuales se reconoce la provisión para cuentas incobrables en otros resultados integrales y acumulados en la cuenta reserva de revalorización de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja en cuenta de los activos financieros: La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

Clasificación como deuda o patrimonio: Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de Patrimonio: Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Pasivos financieros: Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable con cambios al resultado del año.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando la transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Compañía, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado: Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable con cambios al resultado del año, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en cuentas de un pasivo financiero: La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

3 ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

Aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera nuevas y revisadas que son efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha realizado un estudio para medir el impacto que tendrán las nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son efectivas a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente, a continuación se detalla los impactos:

a) Impactos de la aplicación inicial de NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- i) La clasificación y medición de activos financieros;
- ii) La clasificación y medición de pasivos financieros, y;
- iii) Deterioro de los activos financieros.

Un detalle de estos nuevos requerimientos así como su impacto sobre los estados financieros son descritos a continuación:

i. La clasificación y medición de los activos financieros:

Se requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIIF 9, se midan posteriormente a su costo amortizado o al valor razonable considerando como base el modelo de negocio aplicado por la Compañía para la gestión de los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros, a continuación detallo los modelos de negocios:

- Instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;

- Instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es a la vez, obtener los flujos de efectivo contractuales y vender los instrumentos de deuda, y que tiene flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, posteriormente se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral "valor razonable con cambios a otro resultado integral", y;
- Todas las demás inversiones en instrumentos de deuda o patrimonio posteriormente, se miden a su valor razonable con cambios en resultados "valor razonable con cambios al resultado del año".

La Compañía gestiona sus activos financieros con el modelo de negocio de *mantener sus activos (cuentas por cobrar) para recuperar sus flujos de efectivos contractuales* al vencimiento, los cuales se reciben en fechas específicas, sin embargo, a criterio de la Administración de la Compañía las cuentas por cobrar (activos financieros) no incluyen el costo financiero en razón al plazo de crédito concedido, por tal razón la aplicación del costo amortizado no sería aplicado bajo dicha política, en base a lo indicado se concluyó que la clasificación de activos financieros no tiene un impacto sobre los estados financieros.

ii. La clasificación y medición de los pasivos financieros:

En esta categoría de pasivos financieros basados en el nuevo enfoque de la NIIF 9 es parecido a la NIC 39, no ha tenido mayor simplificación, los pasivos financieros se seguirán midiendo a coste amortizado, seguirá la opción de designar inicial e irrevocable un pasivo para su valoración a valor razonable con cambios en estado de resultados.

Un pasivo financiero deberá medirse al costo amortizado, por diferentes condiciones, excepto en el caso de:

- * Al valor razonable con cambios en resultados. Estos pasivos, incluyendo los derivados que son pasivos, se medirán con posterioridad al valor razonable, y;
- * La transferencia de activos financieros que no cumplan con los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilicen utilizando el enfoque de la implicación continuada.

Los préstamos y las cuentas por pagar, se mantienen para recibir flujos de efectivos contractuales que representen pagos e intereses, y se concluye que cumplen con los parámetros para ser valorado bajo costo amortizado de acuerdo a la Norma, eso indica que la Compañía no tiene un impacto sobre los estados financieros.

iii. Metodología del deterioro de valor:

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida de crédito esperada (PCE) en lugar de un modelo de pérdida de crédito incurrida aplicado bajo NIC 39. El modelo de pérdida esperada de crédito requiere que la Compañía tome en cuenta las pérdidas de crédito esperadas y los cambios en esas pérdidas de crédito esperadas al cierre del ejercicio para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento de pérdida haya ocurrido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

En particular, la NIIF 9 requiere que la Compañía mida la provisión para pérdidas de un instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida del instrumento, si el riesgo de crédito de ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es un activo financiero adquirido u originado con deterioro. Sin embargo, si el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial (salvo para un activo financiero adquirido u originado con deterioro), la Compañía está obligado a medir la asignación de la pérdida de ese instrumento financiero a un importe igual a la pérdida esperada en 12 meses. La NIIF 9 también requiere un enfoque simplificado para la medición de pérdidas por un importe igual a la vida de las cuentas por cobrar comerciales, activos de contratos y arrendamiento por cobrar en ciertas circunstancias.

La Administración de la Compañía ha evaluado la aplicación de la NIIF 9, sin embargo, en razón a que el modelo de negocio que implementa la Compañía no permite que se generen instrumentos financieros comerciales, la Compañía ha determinado una tasa de impacto de 0%.

La Compañía ha determinado como mejor estimación de perdidas crediticias esperadas, la medición de una tasa de cero (0%) riesgo sobre la totalidad de la cartera al cierre del periodo 2018, esta tasa de cero riesgo se estimó en razón que su modelo de negocio no genera cuentas por cobrar comerciales relevantes puesto que los clientes gestionan los préstamos con las diversas entidades bancarias y la Compañía receipta el pago inmediatamente por el valor global del bien inmueble a transferir, no originando una mayor exposición en el deterioro de su cartera.

La Compañía no ha determinado impactos significativos sobre la implementación de la NIIF 9 en razón que su modelo de negocio no genera cuentas por cobrar comerciales relevantes debido a que los clientes gestionan los préstamos con las diversas entidades bancarias y la Compañía receipta el pago inmediatamente por el valor global del bien inmueble a transferir.

b) Impacto de la aplicación de la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución o desempeño en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Compañía revisó todas las posibles obligaciones de desempeño que se encuentran dentro de los contratos y determinó que las obligaciones de desempeño por revelar dentro de los estados financieros debido al giro de negocio que mantiene la Compañía son la elaboración de minutas que corresponde a un valor adicional por legalización de la compra de la vivienda, las expensas y las promociones que incluye en la venta de la vivienda tales como: anaqueles de cocina o línea blanca.

Nuevas normas y revisadas emitidas, pero aun no efectivas

A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIF	Título	Vigentes a partir de:
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 9	Características de prepago con compensaciones negativas	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIC 19	Modificaciones, reducción o liquidación del plan	Enero 1, 2019
CINIF 23	Incertidumbre frente a los tratamiento de impuestos a la ganancia	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

• NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que una evaluación detallada haya sido completado.

- **Modificaciones a la NIIF 9**

Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que con el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple la condición SPPI, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago cualquiera que sea la razón para el pago adelantado. En otras palabras, las características de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente la evaluación de SPPI.

Existen disposiciones específicas de transición dependiendo de cuando las modificaciones se aplican en primer lugar, con respecto a la aplicación inicial de la NIIF 9.

La Administración de la Compañía no espera que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto en los estados financieros.

- **Modificaciones a la NIC 19: Modificaciones, reducción o liquidación de Planes de Beneficios de empleados**

Las enmiendas aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por la liquidación) se calcula mediante la medición del pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación), pero ignorando el efecto del techo de activo (que pueden surgir cuando el plan de beneficio definido está en una posición excedente). NIC 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo de activo que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en una segunda etapa y se reconoce en la manera normal en otro resultado integral.

Los párrafos que se refieren a la medición del costo de servicio actual y el interés neto sobre el pasivo por beneficios definidos neto (activo) también se han modificado. La Compañía ahora está requerida a utilizar supuestos actualizados de esta nueva medición para determinar el costo de servicio actual y de interés neto durante el resto del período de información después cambio en el plan.

En el caso de los intereses netos, las enmiendas dejan claro que para periodos posteriores a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos neto establecida en la NIC 19 con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (teniendo también en cuenta el efecto de las contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos).

Las modificaciones se aplican de forma prospectiva. Sólo se aplican a las modificaciones, reducciones o liquidaciones de planes, que ocurren en o después del inicio del período anual en el que se aplican primero las modificaciones a la NIC 19. Estas modificaciones deben ser aplicadas en períodos que inicien en o después del 1 de febrero de 2019.

La Administración de la Compañía no esperan que la aplicación de esta modificación en el futuro tenga un impacto en los estados financieros.

- **CINIIF 23: Incertidumbre frente a los tratamientos de impuestos a las ganancias**

Esta interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de esta interpretación podría tener un impacto en los estados financieros, sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

- **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017**

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la compañía y que se detallan a continuación:

- **NIC 12 Impuesto a las Ganancias:** clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.

- **NIC 23 Costos de Financiamiento:** clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros.

4 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que se describen en la nota 2, la Administración esta obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucren estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros. 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:

- **Juicios contables críticos en la aplicación de las políticas contables:** Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones, que la Administración ha efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía:
 - **Capitalización de los costos por préstamos:** Como se describe en la nota 2, la Compañía capitaliza los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificados. Dichos costos se capitalizan desde el años anteriores, tiempo en la que el proyecto inmobiliario comenzó sus operaciones de construcción.
 - **Evaluación del modelo de negocio:** La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de solo paga de principal e interés y del modelo de negocio (ver las secciones de activos financieros de la nota 2). La Compañía determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular.
 - **Aumento significativo del riesgo de crédito:** Como se explica en la nota 2, la pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de crédito esperada de 12 meses o a lo largo de su vida. Un activo se mueve cuando su riesgo crediticio ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial. La NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo en el riesgo de crédito. Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo ha aumentado significativamente, la Compañía toma en cuenta información cualitativa y cuantitativa prospectiva razonable y soportable.

- **Estimaciones contables:** Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

- **Provisión de cuenta incobrable:** Cuando se mide la pérdida de crédito esperada la Compañía utiliza información prospectiva razonable y soportable, la cual está basada en supuestos para el movimiento futuro de diferentes indicadores económicos y cómo estos se afectarán entre sí;

La pérdida dada el incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge dado el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales adeudados y aquellos que el deudor espera recibir, teniendo en cuenta los flujos de efectivo provenientes de garantías y mejoras integrales del crédito, y;

La probabilidad de incumplimiento constituye una variable clave en la medición de pérdidas crediticias esperadas. La probabilidad de incumplimiento es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte temporal dado, cuyo cálculo incluye datos históricos, suposiciones y expectativas de condiciones futuras;

- **Deterioro de activos:** A la fecha de cierre de cada período, 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, y;

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;

- **Estimación de vidas útiles de propiedades y equipo:** La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la nota de política contable de Propiedades y equipos (*método de depreciación y vidas útiles*), e;
- **Impuesto a la renta diferido:** A criterio de la Administración, las diferencias que existieren entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro. La Compañía estima que los efectos determinados por la Administración no serán recuperados en el futuro, es por ello que la Compañía ha considerado no registrar dichos efectos.

5 EFECTIVO Y BANCOS

Un resumen del efectivo y bancos como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Efectivo	2	1
Bancos:		
Bolivariano	360	1.225
Produbanco	147	-
Guayaquil	55	2
Internacional	6	5
Pichincha	1	2
Pacífico	1	-
Subtotal	571	1.234
Fondos de inversión	1	74
Total	574	1.309

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la disminución en bancos se produce principalmente a los pagos realizados a sus proveedores por las inversiones realizadas en su actividad principal relacionada con las construcción de casas.

6 CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes locales	261	504
Compañías relacionadas, nota 19	158	365
Subtotal	419	869
Otras cuentas por cobrar:		
Otros	1.404	10
Anticipo de proveedores	11	-
Subtotal	1.415	10
Total	1.834	879

Al 31 de diciembre de 2018 el rubro de clientes locales corresponde principalmente a transacciones de venta de bienes inmueble de carácter social realizado al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y otras entidades del sector financiero, las cuales no generan intereses y tienen un plazo promedio de cobro de 30 días.

Al 31 de diciembre de 2018 el rubro de otros corresponde principalmente a documentos por cobrar (Escrituras) por la compra de un terreno en Durán, este monto será reclasificado una vez se realice el traspaso de la propiedad del bien.

La Compañía mide la provisión de pérdidas de cuentas por cobrar comerciales por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida de estos activos. Las pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar comerciales se estiman utilizando como referencia las experiencias de incumplimiento del deudor y un análisis de la situación financiera actual del deudor, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales de la industria en la que operan los deudores y una evaluación de la dirección de condiciones actuales y futuras a la fecha de reporte.

En tal sentido, la Administración de la Compañía ha determinado como mejor estimación de pérdidas crediticias esperadas, la medición de una tasa de cero (0%) riesgo sobre la totalidad de la cartera y los nuevos créditos realizados al cierre del periodo 2018, en consecuencia a ello, esta tasa corresponde a su valoración como un riesgo crediticio esperado el cual es no existente en la medición de su deterioro de activos financieros, esta tasa de cero riesgo se estimó en razón a que todas sus ventas se cobran de forma anticipada por el modelo de negocio que mantiene la Compañía y los valores pendientes de cobro al cierre de sus estados financieros corresponden a créditos de inmediata conversión en efectivo.

7 INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Obras en proceso (inmuebles en construcción)	7.212	3.486
Inmuebles disponibles para la venta (villas)	5.275	6.038
Inventario de terreno (lote Duran)	<u>301</u>	<u>301</u>
Total	12.788	9.825

31 de diciembre de 2018 el incremento se produce principalmente por inversiones en obras de construcción efectuadas durante el presente periodo.

Los movimientos del inventario de bienes inmuebles, es como sigue:

Obras en proceso	Inmuebles disponibles para la venta (villas)											Terreno	Total
	C	H	I	J	K	L	M	N	O	P			
	(expresado en miles U.S. dólares)												
Saldo al 1 de enero del 2017	3,486	-	901	416	1,614	871	730	1,506	-	-	-	301	9,825
Adiciones	8,905	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,905
Reclasificación de obras en curso	(5,179)	-	-	-	-	-	-	-	2,075	1,601	1,503	-	-
Remodelaciones	-	-	5	-	-	-	65	8	-	-	-	-	78
Reversión (Reciliación)	-	131	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131
Ventas de casas (costo)	-	-	(772)	(278)	(1,410)	(805)	(663)	(1,186)	(208)	(282)	(547)	-	(6,151)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	7,212	131	134	138	204	66	132	328	1,867	1,319	956	301	12,788

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene proyectos en construcción en la urbanización Panorama Real y Altamira, en razón a que se construye viviendas para la venta sobre las cuales la Compañía realiza las actividades de comercialización de referidos inmuebles por medio de un tercero.

8 PROPIEDAD Y EQUIPOS

Un resumen de propiedad y equipos es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo	2.106	2.106
Depreciación acumulada	<u>(849)</u>	<u>(824)</u>
Total	1.257	1.282

Clasificación de propiedad y equipos:

Terreno	389	389
Instalaciones y adecuaciones	358	372
Maquinarias y equipos	225	230
Edificio	192	194
Equipos de computo y otros	<u>93</u>	<u>97</u>
Total de propiedad y equipos	1.257	1.282

Los movimientos de propiedad y equipos fueron como sigue:

	Terreno	Instalaciones y adecuaciones	Maquinarias y equipos	Edificio	Equipos de computo y otros	Total
	(en miles U.S. dólares)					
Costo:						
Saldo al 1 de enero del 2017	-	-	-	-	8	8
Adiciones	-	-	-	-	1	1
Fusión Citamed/Redvital	389	839	332	250	287	2.097
Saldo al 31 de diciembre del 2017	389	839	332	250	296	2.106
Adiciones	-	-	-	-	1	1
Otros	-	-	-	-	(1)	(1)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	389	839	332	250	296	2.106

	Instalaciones y adecuaciones	Maquinarias y equipos	Edificio	Equipos de computo y otros	Total
(en miles U.S. dólares)					
Depreciación acumulada:					
Saldo al 1 de enero del 2017	-	-	-	3	3
Depreciación	-	-	-	1	1
Fusión	467	102	56	195	820
Saldo al 31 de diciembre del 2017	467	102	56	199	824
Depreciación	14	5	2	4	25
Saldo al 31 de diciembre del 2018	481	107	58	203	849

9 PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Préstamos locales, nota 13	7.100	208
Clasificación:		
Corriente	91	208
No corriente	<u>7.009</u>	<u>-</u>
	7.100	208

A continuación un resumen pormenorizados de los préstamos bancarios, es como sigue:

Nº	Instituciones bancarias	Fecha de préstamo	Años de financia- miento	Monto en miles de dolares	Tasa de interes efectiva promedio
[1]	Banco del pacífico	27/12/2018	3	500	8,95%
[2]	Banco produbanco	05/03/2018	5	2.500	7,12%
[3]	Banco produbanco	07/03/2018	5	600	7,23%
[4]	Banco produbanco	07/03/2018	5	<u>3.500</u>	7,23%
	Total			7.100	

Estos préstamos bancarios están garantizados con prendas, hipotecas, fideicomisos mercantiles en garantía o cualquier otro instrumento de ser solicitado por el acreedor.

10 CUENTA POR PAGAR

Un resumen de cuenta por pagar es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores locales	370	142
Proveedores relacionadas, notas 16	<u>2.088</u>	<u>104</u>
Subtotal	2.458	246
Otras cuentas por pagar:		
Provisiones	15	5
Otros	<u>67</u>	<u>72</u>
Subtotal	82	77
Total	<u>2.540</u>	<u>323</u>

Las cuentas por pagar comerciales y las otras cuentas por pagar comprenden principalmente importes pendientes de pago por compras comerciales y costos continuos. El período de crédito promedio tomado para compras comerciales es de 60 días. La Compañía cuenta con políticas de gestión de riesgos financieros para garantizar que todas las cuentas por pagar sean pagadas dentro de los términos de crédito pre-acordados.

11 PASIVOS ACUMULADOS

Un resumen de pasivos acumulados es como sigue

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Beneficios sociales	9	6
IESS por pagar	1	3
Participación de trabajadores	<u>93</u>	<u>-</u>
Total	103	9

12 CUENTA POR PAGAR A LARGO PLAZO

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por pagar:		
Préstamos locales	3.049	9.882
Otras cuentas por pagar:		
Anticipos recibidos de clientes	1.273	847
Otros	<u>1.920</u>	<u>2.400</u>
Subtotal	3.193	3.247
Total	<u>6.242</u>	<u>13.129</u>

Las cuentas por pagar a largo plazo corresponden a financiamiento recibido por parte de inversionistas locales para la construcción de proyectos inmobiliarios que mantiene la Compañía, a una tasa de interés efectiva del 10% anual pagaderos de manera mensual.

Las otras cuentas por pagar comprenden principalmente una cuenta por pagar originada en la fusión de la Compañía a una persona natural la cual no genera intereses ni tiene un plazo definido de pago, y anticipos recibidos por parte de clientes por concepto de compra de bienes inmuebles (Casas de intereses social). Una vez los clientes terminan de cancelar los valores adeudados a la Compañía, se emite la factura y se transfiere la provisión a ingresos por venta.

13 IMPUESTO A LA RENTA

- **Activos y pasivos del año corriente:** un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente	71	170
Crédito tributario IVA	29	1
Anticipo de impuesto a la renta	-	1
Total	100	172
Pasivos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente por pagar	9	5
Retenciones IVA por pagar	17	1
Total	26	6

- **Conciliación tributaria: contable del impuesto a la renta corriente:** Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	619	2
Participación de trabajadores	(93)	-
Gastos no deducibles	35	20
Utilidad gravable	561	22
Impuesto a la renta causado 25% y 22% (1)	140	5
Anticipo calculado (2)	68	45
Impuesto a la renta cargado a resultados (3)	140	45

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuesto a la renta para el año 2018 se incrementó del 22% al 25% para sociedades constituidas en el Ecuador (en el año 2017 la tasa impositiva fue de 22%), así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, no obstante, la tarifa impositiva se incrementará 3

puntos porcentuales (28%) sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, y que a su vez el beneficiario final efectivo sea residente fiscal en el Ecuador, así mismo, si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable de la Compañía será del 28%. Esta tarifa del 28% también se aplicará si la Compañía no reporta al SRI la composición accionaria mediante los anexos correspondientes (APS). Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización (la tarifa de impuesto a la renta para el año 2018 fue del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización para el año 2018).

- (2) 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. En tal sentido, se constituye este anticipo en el impuesto mínimo, solo si éste sea mayor que el impuesto a la renta causado calculado en la determinación del impuesto a la tasa del 22% o 25%, que fuere el caso, de cada año.
- (3) La Compañía, durante el año 2018, determino como impuesto a la renta causado de US\$140 mil (US\$5 mil en el 2017) y un anticipo de impuesto a la renta de US\$68 mil, (US\$45 mil en el 2017), consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$140 mil (US\$45 mil en el 2017) equivalente al impuesto a la renta causado, en razón que el mismo fue mayor que el anticipo determinado.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2016 al 2018.

• Aspectos tributarios:

Los cambios más importantes relacionados con los principales impuestos aplicables para el año 2018, acorde a la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (21 de diciembre del 2017) y su Reglamento (24 de agosto del 2018), es como sigue:

- Cambio de la tarifa de impuesto a la renta para personas jurídicas del 22% al 25% para sociedades en general;
- Exoneración de Impuesto a la Renta para nuevas microempresas que inicien su actividad a partir del 30 de diciembre del 2017, durante 3 años;
- Aumento de 3 puntos porcentuales para la tarifa de Impuesto a la Renta en caso de Incumplimiento de informar sobre la composición societaria al Servicio de Rentas Internas o cuando la sociedad tenga 50% o más de su masa societaria en paraísos fiscales;
- Se considerarán como no deducibles las provisiones por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, siendo solo deducible el pago efectivo efectuado, siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores como deducibles o no del impuesto a la renta;
- Se considerarán como gastos no deducibles las compras realizadas a empresas fantasmas;

- El beneficio tributario de reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta, por reinversión de utilidades del ejercicio, solamente aplica para las sociedades: a) exportadores habituales; b) dedicadas a la producción de bienes (incluido el sector manufacturero) que posean 50% o más de componente nacional; y, c) de turismo receptivo;
- Devolución del ISD pagado por los exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de incorporarlos en procesos productivos de bienes que exporten, en la parte que no sean utilizados como crédito tributario del impuesto a la renta;
- Se considerarán que para que los costos o gastos superiores a los US\$1.000 sean deducibles para el cálculo del Impuesto a la Renta y el crédito tributario para el IVA sea aplicable, se requiere la obligatoriedad de utilizar a cualquier IFI's para realizar el pago;
- Las sociedades no considerarán en el cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta los gastos de sueldos y salarios, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales del seguro obligatorio;
- Se excluirán, los montos referidos a activos, costos y gastos deducibles y de patrimonio incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios, y;
- Los sujetos pasivos del ICE declararán el impuesto de las operaciones que realicen mensualmente dentro del mes siguiente de realizadas. En el caso de ventas a crédito con plazo mayor a 1 mes, se establece un mes adicional para la presentación de la respectiva declaración.

En relación con los cambios en la Ley para la Aplicación de Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, Estabilidad y Equilibrio Fiscal y su Reglamento (publicadas en 21 de agosto y 20 de diciembre del 2018), los aspectos más importantes son:

- Remisión de intereses, multas y recargos derivados de obligaciones con empresas y organizaciones del sector público que incluyen: Servicio de Rentas Internas, Empresas Públicas, IESS, Servicio Nacional de Aduanas, Municipios, Superintendencias, entre otras con plazos variables entre 90 y 120 días laborables, con la condicionante de que las personas naturales y sociedades que se acojan en cualquiera de los casos a la remisión de interés y multas, no podrán beneficiarse sobre el mismo concepto, por un período de al menos 10 años;
- Se establecieron exoneraciones en el pago del Impuesto a la Renta y su Anticipo por periodos de 8 a 12 años por las nuevas inversiones que se inicien en los sectores priorizados establecidos en el Art. 9.1 de la LRTI en un plazo no mayor a dos años a partir de la publicación de la Ley. Dichas inversiones tienen diferentes plazos de exoneración dependiendo del lugar donde se realicen y pueden ser beneficiarios de las mismas tanto empresas nuevas como empresas existentes en la proporción de la nueva inversión;
- Se agregaron nuevos sectores considerados como priorizados tales como: Sector agrícola, turismo y cinematografía, exportación de servicios, industria de materiales, sector agroindustrial y agro asociativo, entre otros;

- Ampliación de plazos de exoneración de Impuesto a la Renta y su anticipo para aquellas inversiones que se amparan en Leyes y Códigos como: Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para aquellas industrias consideradas como industrias básicas; para aquellas inversiones productivas realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas amparadas en la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana y los beneficios tributarios obtenidos por las empresas administradores de ZEDES y PYMES de turismo;
- Cambios y adiciones de nuevos conceptos de ingresos exentos tales como: dividendos distribuidos a favor de personas naturales y sociedades extranjeras y locales, utilidades distribuidas a inversionistas de sociedades que inviertan en bienes inmuebles, utilidades en la enajenación de acciones en bolsa de valores y utilidades en la enajenación de derechos representativos de capital para inversionistas de fideicomisos;
- Cambios en las retenciones en la fuente por concepto de la distribución de dividendos a sociedades y personas naturales;
- Ampliación de los porcentajes deducciones adicionales por capacitación técnica, asistencia técnica, promoción y publicidad, patrocinio deportivo;
- Eliminación de concepto de pago mínimo de Impuesto a la Renta y devolución del anticipo pagado en exceso por concepto de Impuesto a la Renta;
- Se establece un impuesto a la renta único por concepto de enajenación de acciones;
- Se pone límite al uso del crédito tributario generado en Impuesto al Valor Agregado generado por el IVA pagado en compras, importaciones de bienes y servicios o por las retenciones de IVA que se realizaron a 5 años de antigüedad para su uso como compensación o devolución;
- Se realizaron cambios a la base imponible para el cálculo del impuesto a la salida de divisas;
- Exoneraciones del pago de ISD por nuevas inversiones para aquellos pagos realizados al exterior por concepto de importación de bienes de capital y materias primas y distribución de dividendos; y sociedades que reinviertan el 50% de sus utilidades en activos productivos;
- Inclusión de pagos exentos de ISD por concepto de: créditos externos, amortización de intereses por créditos exentos y mantenimiento de barcos de astilleros;
- Devolución del Impuesto a la Salida de Divisas a exportadores de servicios y comisiones por concepto de turismo receptivo, y;
- Se establece que el presidente de la república podrá reducir la tarifa de impuesto a la salida de divisas gradualmente en base a las condiciones que establezca el ente rector de las finanzas públicas.

- **Precios de transferencia**

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

14 INSTRUMENTOS 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 más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una Gerencia Financiera, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso:

- **Riesgo de crédito:** El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con entidades que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo. Esta información es suministrada por agencias calificadoras y, de no estar disponible, la Compañía utiliza otra información financiera disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes. La exposición de la Compañía y las calificaciones de crédito de sus contrapartes son continuamente monitoreadas y el valor total de las transacciones concluidas es distribuido ente las contrapartes aprobadas. La exposición de crédito es controlada por los límites de la contraparte que son revisados y aprobados anualmente por la gerencia financiera.
- **Riesgo de liquidez:** La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, la Alta gerencia ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que se 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, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.
- **Riesgo de capital:** La Compañía gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La gerencia financiera de la Compañía revisa la estructura de capital sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, el comité considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	12.536
Índice de liquidez	5,54 veces
Pasivos totales / patrimonio	23,07 veces
Deuda financiera / activos totales	42,50 %

La Compañía gestiona su capital para asegurar que las entidades estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La estrategia general de la Compañía no ha cambiado en comparación con el período 2017.

- **Categorías de instrumentos financieros:** Un resumen de los instrumentos financieros es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Activos financieros:		
Efectivo y bancos, nota 5	574	1.309
Cuentas por cobrar comerciales, nota 6	<u>419</u>	<u>869</u>
Total	993	2.178
Pasivos financieros:		
Préstamos a corto plazo, nota 10	91	208
Cuenta por pagar comerciales, nota 11	<u>2.458</u>	<u>246</u>
Total	2.549	454

15 PATRIMONIO

Capital Social: El capital social autorizado consiste de 615,442 acciones de participaciones de US\$1,00 valor nominal unitario al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

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

Resultados Acumulados: Al 31 de diciembre 2018, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos.

16 INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Ventas de bienes	7.078	2.266
Otros	<u>20</u>	<u>-</u>
Total	<u>7.098</u>	<u>2.266</u>

Al 31 de diciembre de 2018, el incremento de los ingresos de la Compañía se origina principalmente por ventas de proyectos de vivienda comercializados durante el presente año.

17 COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo de venta	(5.960)	(1.957)
Gasto de Administrativos y Ventas	(833)	(330)
Gastos financieros	<u>(2)</u>	<u>(3)</u>
Total	<u>(6.795)</u>	<u>(2.290)</u>

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo de construcción de bienes inmuebles	(5.960)	(1.957)
Servicios profesionales y varios	(352)	(138)
Mantenimiento y reparaciones	(180)	(29)
Participación a trabajadores	(93)	(0)
Impuestos y contribuciones	(64)	(24)
Gastos por sueldos y salarios	(48)	(48)
Gastos por beneficios a empleados	(36)	(29)
Depreciaciones	(26)	(1)
Servicios públicos	(15)	(4)
Transporte y movilizaciones	(2)	(24)
Gastos financieros	(2)	(3)
Jubilación y desahucio	(1)	(2)
Otros	<u>(16)</u>	<u>(31)</u>
Total	<u>(6.795)</u>	<u>(2.290)</u>

El rubro de servicios profesionales corresponde principalmente a comisiones pagadas a un tercero por gestión de comercialización y venta de los bienes inmuebles que oferta la Compañía en el mercado.

18 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Saldos por cobrar y pagar: Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del periodo sobre el que se informa:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	dólares)	
Cuentas por cobrar:		
Asegensa Asesoría y Servicios Generales S.A.	140	30
Megafarmacias S.A.	12	-
Artisfarma S.A.	4	1
Distribución y Representaciones Diresa S.A.	-	48
Otras relacionadas	<u>2</u>	<u>286</u>
Total de las cuentas por cobrar relacionadas	158	365
Cuentas por pagar:		
Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A.	2.088	8
Distribuidora Farmacéutica Ecuatoriana S.A. Difare	-	39
Mediglobal S.A.	-	25
Otras relacionadas	<u>-</u>	<u>32</u>
Total de las cuentas por pagar relacionadas	2.088	104

19 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO DEL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (3 de abril del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

20 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia el 3 de abril del 2019 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO