

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 disgregación 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.

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 determino 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 |
| CINIIF 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.

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 involucran 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.

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 (Reclificación) | - | 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 | <u>389</u> | <u>839</u> | <u>332</u> | <u>250</u> | <u>296</u> | <u>2.106</u> |
| Adiciones | - | - | - | - | 1 | 1 |
| Otros | - | - | - | - | (1) | (1) |
| Saldo al 31 de diciembre del 2018 | <u>389</u> | <u>839</u> | <u>332</u> | <u>250</u> | <u>296</u> | <u>2.106</u> |

| | 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 financiamiento | 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

- **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 entre 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 | (16) | (31) |
| 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.