

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	8

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de
CORPORACIÓN CELESTE CIA.LTDA. CORPACEL

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CORPORACIÓN CELESTE CIA.LTDA. CORPACEL**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **CORPORACIÓN CELESTE CIA.LTDA. CORPACEL** al 31 de diciembre de 2018, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la Opinión

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 **CORPORACIÓN CELESTE CIA.LTDA. CORPACEL** 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.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno, determinado por la Administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son 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. Los 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.

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. 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 eficacia 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 marcha.

- 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.

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.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236



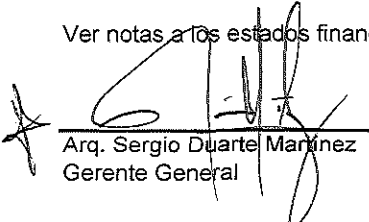
CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
SOCIO
Registro de Contador No.22223

Guayaquil, 5 de marzo de 2019

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018****(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	1.513.658	3.714.637
Activos financieros	7	10.037.728	4.441.342
Inventarios	8 y 13	58.641.049	55.776.474
Activo por impuesto corriente	14	-	358
Pagos anticipados	9	9.176	7.086
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>70.201.611</u>	<u>63.939.898</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario y equipo	10	140.244	156.434
Activos financieros no corrientes	11	11.956.390	13.862.961
Activos por impuesto diferido	16	4.520	-
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>12.101.154</u>	<u>14.019.395</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>82.302.765</u>	<u>77.959.293</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		-	-
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	12	21.912.438	7.898.183
Obligaciones con instituciones financieras	13 y 8	16.024.678	12.737.083
Pasivo por impuesto corriente	14	76.376	156.100
Beneficios a los empleados	15	474.219	664.016
Cuentas por pagar diversas	16	550.302	912.872
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>39.038.014</u>	<u>22.368.254</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones con instituciones financieras	13	19.028.886	12.536.379
Cuentas por pagar	16	8.077.285	17.693.224
Beneficios a empleados	15	734.285	858.044
Anticipos de clientes	17	5.044.002	13.565.427
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>32.884.458</u>	<u>44.653.075</u>
TOTAL PASIVOS		<u>71.922.471</u>	<u>67.021.329</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito		1.100.000	1.100.000
Capital suscrito no pagado		-	(300.000)
Capital pagado	18	1.100.000	800.000
Aportes para futura capitalización		10.000	10.000
Reservas	19	4.295.050	4.295.050
Resultados acumulados	20	5.092.474	6.050.254
Otro resultado integral	15	(117.231)	(217.340)
TOTAL PATRIMONIO		<u>10.380.294</u>	<u>10.937.964</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>82.302.765</u>	<u>77.959.293</u>

Ver notas a los estados financieros

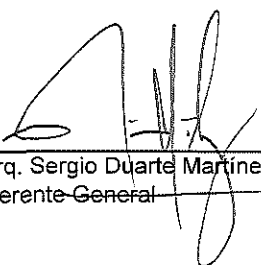

Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General
CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contador

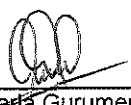
CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
INGRESOS			
Venta de inmuebles		22.799.769	23.904.073
Intereses ganados		223.797	376.211
Otros		650.951	549.645
		<u>23.674.517</u>	<u>24.829.929</u>
COSTOS Y GASTOS			
Costo de ventas		16.106.378	15.946.189
Gastos de ventas y administrativos		5.393.698	4.743.788
Gastos financieros		579.499	1.404.476
	21	<u>22.079.575</u>	<u>22.094.453</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		1.594.943	2.735.476
Participación trabajadores	15	239.241	410.321
Impuesto a la renta	14	<u>413.481</u>	<u>534.162</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>942.220</u>	<u>1.790.993</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:			
Ganancia (pérdida) actuarial por planes de beneficios definidos (neto de impuesto diferido por \$33.566)	17	<u>100.110</u>	<u>(69.759)</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>1.042.330</u>	<u>1.721.234</u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

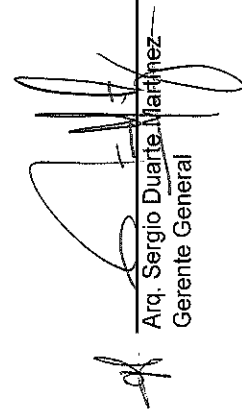

CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contador

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	Capital suscrito	Aportes para futura capitalización	Reservas		Resultados acumulados	ORI (Pérdida) actuarial	Total
				Legal	Facultativa			
Saldos al 1 de enero de 2017	26	500.000	10.000	250.000	2.567.862	5.759.169	(147.581)	8.939.450
Aumento de capital pagado		300.000	-	-	-	-	-	300.000
Transferencia a reserva facultativa		-	-	-	1.477.189	(1.477.189)	-	-
Pago de glosas tributarias	20	-	-	-	-	(22.719)	-	(22.719)
Total resultado integral		-	-	-	-	1.790.993	(69.759)	1.721.234
Saldos al 31 de diciembre de 2017	20	800.000	10.000	250.000	4.045.050	6.050.254	(217.340)	10.937.964
Pago de capital suscrito	18	300.000	-	-	-	-	-	300.000
Distribución de dividendos		-	-	-	-	(1.900.000)	-	(1.900.000)
Total resultado integral		-	-	-	-	942.220	100.110	1.042.330
Saldos al 31 de diciembre de 2018	20	1.100.000	10.000	250.000	4.045.050	5.092.474	(117.230)	10.380.294

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

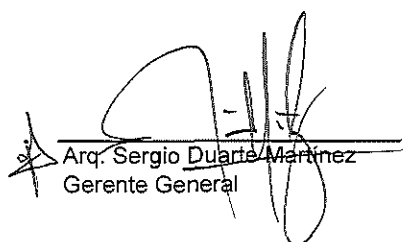

CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contador

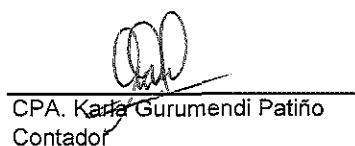
CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		23.162.690	27.270.687
Otros cobros por actividades de operación		873.939	818.018
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(16.671.813)	(25.470.602)
Pagos a y por cuenta de empleados		(2.516.262)	(2.328.822)
Intereses pagados		(348.387)	(1.548.125)
Impuesto a la renta	14	(488.014)	(896.126)
Otros pagos por actividades de operación		(5.835.851)	(2.470.641)
FLUJO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>(1.823.697)</u>	<u>(4.625.611)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de mobiliario y equipo, neto	10	(34.396)	(8.688)
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(2.350.000)	(1.700.743)
Pagos de préstamos de partes relacionadas		1.848.722	1.896.045
Retiro de aportes para futura capitalización en otras compañías	11	-	104.000
FLUJO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		<u>(535.674)</u>	<u>290.613</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Emisión de obligaciones			
Pagos de obligaciones con instituciones financieras	13	(11.512.908)	(28.402.965)
Pago - aumento de capital		300.000	300.000
Préstamos recibidos de partes relacionadas	22	-	1.768.798
Pagos de préstamos a partes relacionadas	22	(9.690.598)	(1.666.692)
FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		<u>158.391</u>	<u>230.858</u>
(DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		(2.200.980)	(4.104.141)
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO		3.714.636	7.818.777
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	6	<u>1.513.657</u>	<u>3.714.636</u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

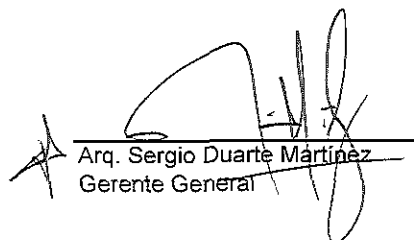

CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contador

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Total resultado integral		1.042.330	1.721.234
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Participación a trabajadores	15	239.241	410.321
Impuesto a la renta corriente	14	413.481	534.162
Depreciación	10	51.393	66.352
Provisión jubilación patronal y desahucio	15	(10.855)	118.748
Impuesto a la renta diferido		33.566	
Ajuste PPE		(809)	
Provisión de intereses		231.112	127.700
		<u>1.999.460</u>	<u>2.978.517</u>
CAMBIOS NETOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO			
(Aumento) disminución en clientes y otras cuentas por cobrar		(3.188.536)	118.427
(Aumento) en inventarios		(2.864.575)	(3.999.131)
Disminución en activos por impuestos corrientes		358	69
(Aumento) disminución en otros activos corrientes		(2.089)	2.550
Aumento (disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar		3.421.937	(5.590.139)
(Disminución) en beneficios a los empleados		(541.944)	(741.683)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(2.431.290)	(973.010)
(Disminución) en ingresos diferidos		1.782.983	3.578.789
FLUJO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>(1.823.697)</u>	<u>(4.625.611)</u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General


CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contador

CORPORACIÓN CELESTE CIA.LTDA. CORPACEL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL (en adelante la Compañía) fue constituida como sociedad anónima el 24 de agosto de 2005 en Guayaquil - Ecuador se inscribió el 28 de septiembre de ese año en el Registro Mercantil. A partir del 31 de diciembre de 2015, la compañía se transformó y adoptó la figura jurídica de compañía de responsabilidad limitada, cambiando la denominación a Corporación Celeste Cia.Ltda. Corpacel. Su domicilio tributario se encuentra en la vía a Samborondón Km 2.5 lotización Tornero 3 Edificio T 2 y su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas.

La Compañía se dedica al desarrollo del Proyecto Inmobiliario "Ciudad Celeste" ubicado en el km 9 de la vía a Samborondón, el proyecto tiene una extensión de 200 hectáreas que incluye una isla de 56 hectáreas, la urbanización y el programa de vivienda tipo villa estará conformado por 14 urbanizaciones cerradas con un total de 3911 solares y 3 áreas comerciales.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 22 de Febrero de 2019.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Declaración de cumplimiento.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional

Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

2.3 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico esta basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

De acuerdo con las NIIF los estados financieros de una entidad que posee subsidiaria (entidad a la que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controladora, los que se denominan estados financieros separados.

En cumplimiento de las NIIF, la Compañía, también prepara estados financieros consolidados con Gestores Inmoecuacasa S.A. Genisec, empresa que se controla, pues posee el 80% de sus acciones y sobre la cual mantiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Corpacel y Genisec son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto estos estados financieros separados reflejan la actividad individual de Corpacel sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los de Genisec.

2.4 Uso de estimaciones y juicios.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración emita su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos o estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

2.5 Políticas contables significativas

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

2.6 Efectivo y equivalentes al efectivo.

Incluyen el efectivo en caja, los saldos en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

2.7 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable.

Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

2.7.1 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.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado

Clasificación de los activos financieros

Instrumento 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;

2.7.2 El costo amortizado y método de interés 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 periodo en cuestión.

Para los activos financieros, 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 periodo más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

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.

2.7.3 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.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de 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.

2.7.4 Baja de activos y pasivos financieros

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, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

Pasivo financiero

Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

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.

2.8 Anticipos a proveedores y constructores.

Corresponden a valores entregados para la realización de las obras. Se presentan al valor de los desembolsos realizados y se liquidan al recibir el activo o la obra contratada.

2.9 Inventarios.

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en su desarrollo y construcción más los gastos generales relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el período de construcción y venta supera el año.

2.10 Mobiliario y equipo.

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor, si hubiere. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los desembolsos posteriores a la compra se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y los costos se puedan medir razonablemente. Los gastos por reparaciones y mantenimientos se carga a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

La depreciación se asigna para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas anuales:

Muebles y enseres	10%
Maquinaria, equipos e instalaciones	10%
Equipo de computación y software	33%
Vehículos	20%
Otros activos	10%

El valor residual en caso que se defina y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha del estado de situación financiera, el efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva

El valor en libros de un activo se ajusta inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

Las ganancias y pérdidas por la venta o retiro de activos se determinan como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos, son reconocidos en los resultados del año.

2.11 Propiedad de inversión

Representan bienes inmuebles mantenidos por la compañía para generar rentas, plusvalía o ambas, se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdida por deterioro, en caso de producirse.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja.

2.12 Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se registran al costo de adquisición. Los dividendos se reconocen en los resultados del año, cuando surja el derecho a recibirlos.

2.13 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.13.1 Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la tasa aumenta al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 28%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

2.13.2 Impuesto diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

2.14 Beneficios a los empleados

Los pagos por beneficios a los empleados se reconocen como gastos al momento en que el trabajador ha prestado el servicio que le otorga el derecho a las prestaciones.

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

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

Beneficios de largo plazo:

La Compañía tiene planes de beneficios definidos para jubilación patronal y bonificación por desahucio, normado por las leyes laborales ecuatorianas.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio con base en estudios actuariales practicados por una firma de actuarios independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado que atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el periodo corriente.

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

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se registran en el estado de "Otro Resultado Integral (ORI)", se reflejan inmediatamente en las utilidades acumuladas y no son reclasificadas en los resultados del periodo.

2.15 Anticipos de clientes.

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los Convenios de Reservación de Viviendas son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el periodo en que se ejecuta la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes a vender según el convenio, junto con una porción razonable de beneficios por tales ventas.

2.16 Reconocimiento de ingresos.

Se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con cliente y excluye los montos cobrados en nombre de terceros. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control de un producto al cliente.

Por la naturaleza de los productos, no existe historia significativa de devoluciones, en consecuencia, la Compañía no contabiliza un pasivo por reembolso por aquellos productos que se estiman sean devueltos por los clientes.

La Compañía reconoce una cuenta por cobrar cuando los bienes se entregan a los clientes, el control de los bienes y el derecho a la contraprestación se vuelve incondicional, ya que solo se requiere el paso del tiempo antes de la fecha de vencimiento del pago.

2.17 Costos y gastos.

Los costos de las obras vendidas se reconocen en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos y se registran en el período en el que se conocen.

2.18 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.

2.19 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

Durante el año 2018, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB, y que son efectivas a partir del 1 de Enero de 2018 o posteriormente.

NIIF 9: Instrumentos financieros

Debido a que los efectos de su aplicación no fueron materiales, la Compañía decidió no restablecer información comparativa con respecto a la clasificación y medición de instrumentos financieros.

La Compañía ha aplicado los siguientes requerimientos:

1) Clasificación y medición de los activos financieros

La Administración de la Compañía revisó y evaluó los activos financieros al 1 de enero del 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían en esa fecha y concluyó que los activos financieros correspondían a activos mantenidos hasta su vencimiento y cuentas por cobrar que fueron medidos a costo amortizado según la NIC 39, se mantienen valorados a su costo amortizado según NIIF 9, ya que se mantienen dentro de un modelo de negocio para recolectar flujos de efectivo contractuales y estos flujos de efectivo consisten exclusivamente de los pagos de capital e intereses sobre el importe principal pendiente.

2) Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida de crédito esperada 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 créditos 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.

Específicamente, la NIIF9 requiere que la Compañía reconozca una provisión para incobrables por las pérdidas de crédito esperadas en:

1. Inversiones de deuda medidas a su costo amortizado o al valor razonable en cambio en patrimonio neto..
2. Arrendamientos por cobrar.
3. Cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos y
4. Contratos de garantía financiera a la que se aplican los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.

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 evaluó el riesgo de crédito de sus instrumentos financieros y el resultado de la evaluación es el siguiente:

- La Compañía aplica el enfoque simplificado para un segmento de sus cuentas por cobrar comerciales y el modelo individual para varios segmentos de sus cuentas por cobrar comerciales y financieras, y reconoce las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida de estos activos.
- Todos los saldos de bancos son evaluados como riesgo de crédito bajo a cada fecha de reporte debido a que se mantienen en instituciones bancarias de prestigio.

3) Clasificación y medición de pasivos financieros.

Un cambio significativo fue introducido por la NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros relacionado con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como valor razonable en cambios en resultados atribuible a cambios en el riesgo de crédito del emisor.

Este cambio no ha tenido efecto en los estados financieros de la Compañía debido a que los pasivos financieros de la Compañía el 1 de enero del 2018 y 31 de diciembre del 2017 se miden al costo amortizado.

4) Revelaciones en relación con la aplicación inicial de NIIF 9

No existieron activos financieros o pasivos financieros que la Compañía hubiera designado previamente como valor razonable en cambios en resultados bajo NIC 39 que fueran objeto de reclasificación o que la Compañía haya decidido reclasificar a partir de la aplicación de la NIIF 9. No hubo activos financieros o pasivos financieros que la Compañía ha optado por designar como valor razonable en cambios en resultados en la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 9.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con los clientes

La Compañía ha aplicado la NIIF 15 de ingresos procedentes de contratos con los clientes (modificada en abril de 2016), la cual, es de aplicación obligatoria durante el periodo anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. La NIIF 15 introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos.

La Compañía reconoce ingresos principalmente por la venta de terrenos y viviendas, los cuales son reconocidos cuando el control de los bienes es transferido al cliente. Por lo tanto, el tratamiento según NIC 18 continua siendo apropiado bajo NIIF 15.

Las políticas contables de la Compañía para sus diferentes tipos de ingresos se describen en detalle en la nota 2.13. Además de proporcionar revelaciones más extensas para las transacciones de ingresos de la Compañía, la aplicación de la NIIF 15 no ha tenido impacto en la posición financiera y o el desempeño financiero de la Compañía.

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes, con vigencia a partir de 1 de enero de 2019

A la fecha de aprobación de los estados financieros separados, la Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aun no son efectivas:

NIIF 16;	Arrendamientos
Modificaciones a la NIIF 9;	Características de prepago con compensación negativa.
Modificación a la NIC 19;	Modificación, reducción o liquidación del plan.
CINIIF 23;	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015-2017	Enmiendas a la NIIF3, NIIF11, NIC 12 y NIC 23.

NIIF 16: Arrendamientos

Impacto general de la aplicación de la 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 cuando se vuelva efectiva para los periodos iniciados a partir de 1 de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, NIIF 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador bajo NIC 17.

El cambio en la definición de un contrato de arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. NIIF 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si el uso de un activo identificado es controlado por el cliente. El control se considera que existe si el cliente tiene:

- El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de la utilización de un activo identificado; y
- El derecho a dirigir el uso de ese activo.

Impacto en la contabilidad del Arrendatario
Arrendamientos operativos.

NIIF 16 cambiara la forma en que la Compañía contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como operativos, los cuales, están fuera del estado de situación financiera.

En la aplicación inicial de NIIF 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica mas adelante), la Compañía.

- a) Reconocerá activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamientos futuros;

- b) Reconocerá la amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado.
- c) Separará el monto total de dinero pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Bajo NIIF 16, los activos por derecho de uso serán probados por deterioro de acuerdo con la NIC 36 – Deterioro de los activos. Esto reemplazará el requisito previo de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros y su revelación.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

Mobiliario y equipo

La estimación de las vidas útiles y el valor residual principalmente de las edificaciones, maquinarias y vehículos se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.

Provisión para obligaciones por beneficios a los empleados:

Para la determinación del cálculo actuarial se utiliza la tasa de descuento, la tasa de rotación y mortalidad al final de cada año.

Cualquier cambio en los factores y sus supuestos empleados en el cálculo actuarial de la Jubilación patronal y bonificación por desahucio; tendrá impacto en el valor en libros de las obligaciones.

Impuesto a la renta

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

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

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas establecidas, identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

a. Riesgo de mercado

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene obligaciones financieras a tasas de interés variables ajustadas trimestralmente, estas variaciones han sido mínimas por lo que no han afectado significativamente el resultado de la Compañía.

b. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes al efectivo, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar.

El riesgo de crédito con respecto a las cuentas por cobrar a clientes es limitado debido a que la entrega de la vivienda se efectúa una vez cancelada en su totalidad.

c. Riesgos de liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para gestionar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

4.2. Gestión de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo "obligaciones financieras", cuentas por pagar a proveedores, a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2018 fueron los siguientes:

	2018	2017
Total deuda con terceros	65.593.589.	51.777.740
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo	1.513.658	3.714.637
Deuda neta	64.079.931	48.063.103
Total patrimonio neto	10.380.294	10.937.964
Capital total	74.460.225	59.001.067
Ratio de apalancamiento	86,06%	81,46%

5. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la compañía es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del 2018		Al 31 de diciembre del 2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros al costo amortizado				
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.513.658	-	3.714.637	-
Cuentas por cobrar a clientes	1.755.075	-	335.014	-
Partes relacionadas	2.425.434	-	17.585	11.024.395
Otras cuentas por cobrar	3.189.396	-	2.189.538	-
Inversiones en acciones	-	1.440	-	1.440
Total activos financieros	8.883.563	1.440	6.256.774	11.025.835
Pasivos financieros al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	20.743.026	-	6.843.841	-
Obligaciones con instituciones financieras	16.024.678	19.028.887	12.737.083	12.536.379
Valores emitidos	-	-	-	-
Partes relacionadas	1.169.412	-	1.054.341	6.545.000
Otros pasivos financieros	550.302	8.077.285	912.872	11.148.224
Total pasivos financieros	38.487.418	27.106.172	21.548.137	30.229.603

Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo en caja	87.839	59.229
Depósitos en bancos	1.425.819	3.155.408
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos en enero de 2018 e interés promedio de 4%	-	500.000
	<u>1.513.658</u>	<u>3.714.637</u>

7 - ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Clientes		
No relacionados	1.755.075	335.014
Relacionados	81.998	
Partes relacionadas (Nota 22)	2.343.436	17.585
Terceros	3.171.846	2.183.680
Empleados	17.550	5.858
Anticipo a proveedores y contratistas	2.667.822	1.899.206
	<u>10.037.728</u>	<u>4.441.342</u>

8 - INVENTARIOS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Obras en construcción	57.604.464	54.191.449
Materiales para la construcción	1.027.067	1.561.656
Suministros y materiales	9.518	23.369
	<u>58.641.049</u>	<u>55.776.474</u>

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terreno	15.024.064	36.528.627
Urbanismo	19.160.007	77.744.119
Edificación	2.645.393	105.381.116
Equipamiento	168.779	25.962.787
Dirección técnica	1.939.113	-
Costos financieros	3.247.959	-
Plan maestro	15.413.885	-
Otros costos	5.264	32.379.369
Costos liquidados	-	(223.804.569)
	<u>57.604.464</u>	<u>54.191.450</u>

El lote de terreno de 53 hectáreas en el predio rústico Isla Buijo con un avalúo de \$16.667.518 se encuentran en garantía por las obligaciones que mantiene la compañía con el Banco Guayaquil.

9 - PAGOS ANTICIPADOS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Seguros	9.176	7.086

10 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	12-31-2017	Adiciones	Ventas y/o retiro	12-31-2018
Instalaciones	2.364	-	(2.364)	-
Muebles y enseres	338.490	2.069	-	340.559
Maquinaria y equipo	34.781	-	-	34.781
Equipo de computación y Software	679.072	32.326	-	711.398
Vehículos	99.137	-	-	99.137
Otros	45.648	-	-	45.648
	1.199.492	34.395	(2.364)	1.231.522
Depreciación acumulada	(1.043.059)	(51.393)	3.173	(1.091.279)
	<u>156.434</u>	<u>(16.998)</u>	<u>809</u>	<u>140.243</u>

	1-1-2017	Adiciones	Ventas	12-31-2017
Instalaciones	2.364	-	-	2.364
Muebles y enseres	336.327	2.163	-	338.490
Maquinaria y equipo	34.781	-	-	34.781
Equipo de computación y Software	672.546	6.526	-	679.072
Vehículos	145.984	-	(46.847)	99.137
Otros	45.648	-	-	45.648
	1.237.650	8.689	(46.847)	1.199.491
Depreciación acumulada	(1.023.551)	(66.352)	46.845	(1.043.059)
	<u>214.099</u>	<u>(57.663)</u>	<u>(2)</u>	<u>156.432</u>

11 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

	2018	2017
Cuentas y documentos por cobrar		
Partes relacionadas (Nota 22)	9.117.823	11.024.395
Inversiones en subsidiarias	1.440	1.440
Otras (aportes para futura capitalización)		
Blue dream S.A.	1.500.000	1.500.000
Megadome S.A.	631.462	631.462
Bluetelsa S.A.	99.029	99.029
Gestores Inmoecuacasa S.A. Gesinec	568.000	568.000
Inversión en Bonos del Estado (2)	38.636	38.636
	<u>11.956.390</u>	<u>13.862.961</u>

	Valor Costo	% de Participación
Subsidiarias:		
Gestores Inmoecuacasa S.A. Genisec (1)	640	80
Samanes Norte Uno Samanoruno S.A. "en liquidación"	800	100
	<u>1.440</u>	

(1) Compañía dedicada a la promoción y concesión comercial de locales en el Centro Comercial La Piazza - Ciudad Celeste, como se indica en la Nota 1, debido a que se posee el 80% de participación, también se preparan estados financieros consolidados.

(2) Título con valor nominal de \$47.700 con vencimientos en enero de 2020 e interés de 5,36% anual.

12 - CUENTAS POR PAGAR

	2018	2017
Proveedores	6.399.056	3.897.844
Clientes	767.141	720.827
Anticipo de clientes	10.474.707	-
Cuotas de reservación de viviendas	83.400	253.700
Fondos de garantía de proveedores	346.587	295.090
Partes relacionadas (Nota 22)	1.169.412	1.054.342
Dividendos por pagar	1.610.471	1.610.471
Otras	1.061.664	65.910
	<u>21.912.438</u>	<u>7.898.183</u>

13 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Bancos Locales:	2018	2017
Internacional (3)		
Préstamos con vencimientos hasta septiembre de 2022 e interés promedio de 7,98% (agosto de 2020 e interés del 8,96% en 2017)	10.653.462	7.883.674
Guayaquil		
Préstamo con vencimientos trimestrales hasta agosto de 2022 e interés de 8,99% (octubre de 2021 e interés de 8,99% en 2017)	14.168.990	12.762.088
Bolivariano		
Préstamos con vencimientos hasta octubre de 2020 e interés del 7% (marzo de 2018 e interés de 8,68% en 2017)	8.000.000	2.500.000
Banisi		
Préstamo con vencimiento en febrero del 2019 e interés del 7,37% (abril del 2018 e interés del 7,37% en 2017)	2.000.000	2.000.000
Intereses por pagar	231.112	127.700
	<u>35.053.564</u>	<u>25.273.462</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(16.024.678)</u>	<u>(12.737.083)</u>
	<u>19.028.887</u>	<u>12.536.379</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2018	2017
2018	-	-
2019	-	6.966.300
2020	-	4.249.175
2021	-	1.320.904
	<u>-</u>	<u>12.536.379</u>

(3) Garantizados por hipoteca abierta sobre 16,7571 y 11,2608 has de terreno en las urbanizaciones La Brisa y La Dorada valuadas en \$18.579.016 y \$6.830.351 respectivamente.

14 - IMPUESTOS

	2018	2017
Activo por impuesto corriente		
Impuesto al valor agregado	-	358
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	4.072	40.518
Impuesto al valor agregado	43	-
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	24.039	37.351
Impuesto al valor agregado	48.223	78.230
	<u>76.376</u>	<u>156.100</u>

Componentes del gasto por impuesto a la renta

	2018	2017
Gasto por impuesto corriente	451.567	534.162
(Ingreso) gasto por impuesto diferido	(38.086)	-
	<u>413.481</u>	<u>534.162</u>

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	2018	2017
Utilidad antes de impuesto a la renta	1.355.701	2.325.155
Partidas conciliatorias:		
Ingresos no objeto de impuesto a la renta	(24.166)	-
Gastos no deducibles	40.333	102.853
Diferencias temporarias	151.176	-
Utilidad gravable	<u>1.523.044</u>	<u>2.428.008</u>
Impuesto causado	<u>382.424</u>	<u>534.162</u>
Anticipo mínimo	<u>451.567</u>	<u>-</u>

En 2018 la compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

El movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	40.518	402.483
Pago	(40.518)	(402.483)
Pago de anticipo	(446.144)	(488.221)
Retenciones de terceros	(1.351)	(5.423)
Impuesto causado	451.567	534.162
Saldo al final del año	<u>4.072</u>	<u>40.518</u>

Mediante acta de determinación tributaria No. 09201624900824310 emitida el 16 de agosto de 2016 la Administración Tributaria determinó una diferencia en el impuesto a la renta del año 2013 por \$ 504.633. A la fecha del presente informe, la Compañía tiene presentado una impugnación ante el Tribunal de lo Contencioso Tributario de Guayaquil.

15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El saldo y movimiento de los beneficios a corto plazo es el siguiente:

	2018	2017
Aporte patronal	14.972	21.962
Aporte individual y préstamos	36.101	32.952
Décimo tercer y cuarto sueldo	34.914	39.143
Fondo de reserva	1.392	1.103
Vacaciones	147.597	158.535
Participación trabajadores	239.241	410.321
	<u>474.219</u>	<u>664.016</u>
Saldo al inicio del año	631.064	960.250
Provisiones	1.285.481	1.116.902
Pagos	(1.478.427)	(1.446.088)
Saldo al final del año	<u>438.118</u>	<u>631.064</u>

Jubilación patronal.- De acuerdo con la legislación laboral, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

El movimiento en el valor presente de la obligación es el siguiente:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	654.003	566.408
Costo laboral	91.336	94.739
Costo financiero	26.280	23.449
(Ganancia) actuarial	(117.481)	53.160
Reducciones y liquidaciones anticipadas	(130.727)	(7.955)
Pago de beneficios	-	(85.656)
Transferencia de empleados	43.279	9.858
Saldo al final del año	<u>566.690</u>	<u>654.003</u>

Bonificación por desahucio.- De acuerdo con la legislación laboral, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, la Compañía bonificará al trabajador con el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios.

El movimiento en el valor presente de la obligación es el siguiente:

Saldo al inicio del año	204.040	172.888
Costo laboral	25.977	27.316
Costo financiero	8.082	7.158
Pérdida (ganancia) actuarial	(16.196)	24.554
Pago de beneficios	(54.312)	(31.579)
Transferencia de empleados	-	3.703
Saldo al final del año	<u>167.591</u>	<u>204.040</u>
	<u>734.281</u>	<u>858.043</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por una compañía de actuarios independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y anterior fueron calculados utilizando el método de Costeo de crédito unitario proyectado.

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

15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS (continuación)

Las principales suposiciones usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tasa de descuento	4,25%	4,02%
Tasa de incremento salarial	1,50%	2,50%
Tasa de rotación	15,83%	13,57%
Tabla de mortalidad	TM IESS 2002	TM IESS 2002

16 - CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

Representan el valor a pagar por la adquisición del 90,95% de las acciones de la compañía Mandato Punto Casa S.A. "En liquidación" y el 100% de las acciones de la compañía Ecuashop S.A. "En liquidación", que serán cancelados mediante 120 pagos mensuales, con vencimientos hasta el 15 de junio de 2022 y un interés fijo del 3%.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Diversas	8.627.588	12.061.097
Menos vencimientos corrientes	(550.302)	(912.872)
	<u>8.077.285</u>	<u>11.148.224</u>
Partes relacionadas (Nota 22)		6.545.000
	<u>8.077.285</u>	<u>17.693.224</u>

Los vencimientos de éstas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2019	-	2.827.594
2020	2.827.594	2.827.594
2021	2.827.594	2.827.594
2022	2.665.442	2.665.442
	<u>8.320.630</u>	<u>11.148.224</u>

17 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a anticipos recibidos de clientes por la reservación de viviendas en las diferentes urbanizaciones del proyecto, los cuales no devengan intereses.

18 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 1.000.000 participaciones iguales acumulativas e indivisibles de \$1,00 cada una.

Mediante escritura pública del 1 de junio de 2017 se aumentó el capital suscrito en \$600.000.

La composición societaria es la siguiente:

Socios	Nacionalidad	Participaciones	
		No.	%
Sareic Cia. Ltda.	Ecuatoriana	600.000	54,5455
Notredame Cia. Ltda.	Ecuatoriana	115.000	10,4545
Ekud Cia. Ltda.	Ecuatoriana	115.000	10,4545
U2 Cia. Ltda.	Ecuatoriana	80.000	7,2727
Fideicomiso Corpacel	Ecuatoriana	39.999	3,6363
Otras menores a 26.000 participaciones	Ecuatorianas	150.001	13,6365
		<u>1.100.000</u>	<u>100,00</u>

19 - RESERVAS

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 5% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 25% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Reserva facultativa

Corresponde a transferencia de utilidades y son de libre disponibilidad de los socios.

20 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2018	2017
Utilidades acumuladas, distribuibles	2.718.986	3.676.766
Reserva por valuación	3.238.328	3.238.328
Resultados acumulados por la adopción por primera vez de las NIIF (4)	(864.841)	(864.841)
	<u>5.092.474</u>	<u>6.050.254</u>

(4) Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, generaron un saldo deudor, éste según disposición de la Superintendencia de Compañías podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Dividendos

Durante el año 2017, la Compañía declaró dividendos por el saldo de utilidades del año 2014 \$400.000 y \$1.500.000 por el año 2015.

22 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

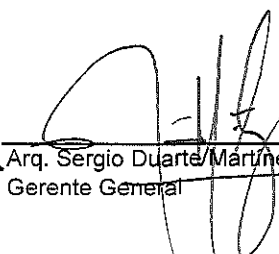
Compañías	Cuenta por pagar			
	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Corporación Samborondon Cia.Ltda. Corsam			24.044	2.895.000
Dismedsa Cia.Ltda.			30.297	3.650.000
Comasterizada S.A.			1.000.000	-
	-	-	1.054.341	6.545.000

Transacciones:	2018	2017
Ingresos por intereses	175.588	246.524
Ingresos por reembolso	315.621	-
Gastos por arrendamiento de inmueble	-	599.741
Gastos por intereses	428.448	618.494
Préstamos otorgados	2.350.000	1.700.743
Préstamos recibidos	-	1.768.798
Compra de terrenos	907.536	-

(6) Retiro de aportes para futura capitalización realizada en el año 2014 (Nota 12).

23 - HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

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


 Arq. Sergio Duarte Martínez
 Gerente General


 CPA. Karla Gurumendi Patiño
 Contador