

Conjunto Residencial Portón de Beata, ver Nota 9. PROPIEDAD, MAQUINARIAS y EQUIPOS, NETO.

Garantías bancarias a favor del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene garantías bancarias a favor del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda por un monto de US\$110,000 (2017: US\$115,000), para garantizar la entrega oportuna de la respectiva unidad habitacional de acuerdo a los plazos estipulados en los contratos de construcción de cada uno de los clientes que fueron beneficiados por el Bono de Vivienda Urbana Nueva.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 13, 2019) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.

ALZAMY S.A. (EN LIQUIDACIÓN)

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2018

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
ALZAMY S.A. (EN LIQUIDACIÓN)

Opinión con salvedades

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de ALZAMY S.A. (EN LIQUIDACIÓN), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de ALZAMY S.A. (EN LIQUIDACIÓN) al 31 de diciembre del 2017 fueron auditados por nuestra Firma, cuyo informe de fecha julio 23 del 2018 contiene una opinión con salvedades sobre los referidos estados financieros.
2. En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto descrito en el párrafo 3 de la sección *Fundamento de la opinión con salvedades* los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de ALZAMY S.A. (EN LIQUIDACIÓN) al 31 de diciembre del 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión con salvedades

3. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía se encuentra en proceso de "Liquidación", sin embargo, la Administración no ha realizado el análisis y por ende no ha ajustado sus activos a su valor de liquidación.
4. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
5. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades.

Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

7. Como se explica en la Nota 2. EMPRESA EN MARCHA, la Compañía se encuentra en proceso de disolución voluntaria y anticipada de acuerdo con la Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SD-2017-00021132 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, Subdirección de Disolución.
8. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas por US\$119,641 (2017: US\$119,641) y US\$1,034,104 (2017: US\$1,027,561), respectivamente, tal como se expone en la Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

9. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha junio 13, 2019, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.
10. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

11. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
12. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA.
13. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

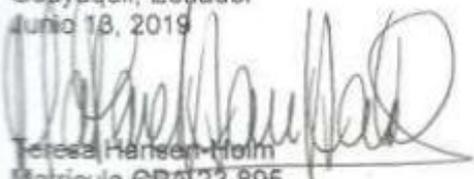
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

14. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

15. El Informe de los Auditores Independientes sobre la aplicación de ciertos procedimientos convenidos sobre prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2018, se emite por separado.
16. El Informe de Cumplimiento Tributario de ALZAMY S.A. (EN LIQUIDACIÓN), al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Junio 18, 2019


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895


Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC. RNAE F-003

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

Como parte de la auditoría a los estados financieros ALZAMY S.A. (EN LIQUIDACIÓN) de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

ALZAMY S.A. (EN LIQUIDACIÓN)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

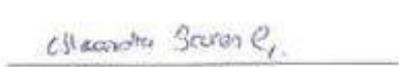
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo		35,446	838
Cuentas por cobrar	6	131,096	148,783
Partes relacionadas	7	119,641	119,641
Inventarios	8	256,233	311,596
Total activo corriente		<u>542,416</u>	<u>580,858</u>
Propiedad, maquinarias y equipos, neto	9	415,989	428,814
Inversiones	10	8,946	12,298
Cuentas por cobrar y otros		<u>6,941</u>	<u>6,941</u>
Total activos		<u>974,292</u>	<u>1,028,911</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones financieras		0	4,369
Cuentas por pagar	11	75,071	76,428
Gastos acumulados	12	8,651	10,481
Total pasivo corriente		<u>83,722</u>	<u>91,278</u>
Partes relacionadas	7	1,034,104	1,027,561
Obligaciones por beneficios a los empleados	13	11,151	11,151
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	15	800	800
Aportes para futuras capitalizaciones	15	482,993	482,993
Resultados acumulados		<u>(638,478)</u>	<u>(584,872)</u>
Total patrimonio		<u>(154,685)</u>	<u>(101,079)</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>974,292</u>	<u>1,028,911</u>

Las notas 1 - 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ab. Dennis Macías Ochoa
Liquidador


CPA. Alexandra Barros
Contadora

ALZAMY S.A. (EN LIQUIDACIÓN)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados		Total
			NIIF acumulados	Resultados acumulados	
Saldos a diciembre 31, 2016	800	482,993	(337,857)	(155,633)	(9,697)
Ajustes (Pérdida) neta del ejercicio			(724)	(724)	(724)
			(90,658)	(90,658)	(90,658)
Saldos a diciembre 31, 2017	800	482,993	(337,857)	(247,015)	(584,872)
(Pérdida) neta del ejercicio			(53,606)	(53,606)	(53,606)
Saldos a diciembre 31, 2018	800	482,993	(337,857)	(300,621)	(638,478)
				(638,478)	(154,685)

Las notas 1 - 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

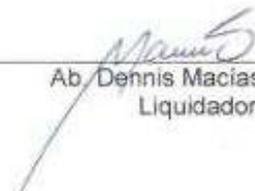

Ab. Dennis Macias Ochoa
Liquidador


CPA. Alexandra Barros
Contadora

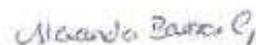
ALZAMY S.A. (EN LIQUIDACIÓN)
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
(Pérdida) neta del ejercicio	(53,606)	(90,658)
Ajustes para reconciliar la (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación	12,825	14,164
Obligaciones por beneficios a los empleados	0	1,192
<u>Cambios netos en activos y pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar y otros	17,687	81,633
Inventarios	58,715	100,246
Cuentas por pagar y otros	(1,013)	(108,282)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	<u>34,608</u>	<u>(1,705)</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo	34,608	(1,705)
Efectivo al comienzo del año	838	2,543
Efectivo al final del año	35,446	838

Las notas 1 - 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ab. Dennis Macías Ochoa
Liquidador



CPA. Alexandra Barros
Contadora

ALZAMY S.A. (EN LIQUIDACIÓN)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

El 28 de noviembre del 2006, en la ciudad de Guayaquil, quedó inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil la escritura de constitución de ALZAMY S.A. (EN LIQUIDACIÓN).

Con fecha 28 de abril del 2017, mediante Junta General Extraordinaria de Accionistas se resuelve disolver voluntaria y anticipadamente la Compañía y solicitar la cancelación de la sociedad ante el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, de conformidad con lo establecido en el Reglamento sobre Inactividad, Disolución, Liquidación, Reactivación y Cancelación de las Compañías Nacionales, ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA.

La Compañía ha urbanizado 16.62 hectáreas de terreno por la construcción de 596 viviendas del proyecto "Portón de Beata" ubicado a la altura del Km 15 ½ de la Vía a Daule del Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas. Al 31 de diciembre del 2018, se vendieron 3 (2017: 594) viviendas, ver Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de Comodato Precario; y, se han escriturado 431 (2017: 382) viviendas.

Al 31 de diciembre del 2018, se han reconocido ingresos por la venta de 3 (2017: 2) viviendas por US\$83,150 (2017: US\$169,833) y su respectivo costo por US\$75,185 (2017: US\$147,740), ver Nota 3. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES, Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Administración y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 21 de junio del 2018.

2. EMPRESA EN MARCHA

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que ALZAMY S.A. (EN LIQUIDACIÓN) no continuará como empresa en marcha.

Con fecha 29 de septiembre del 2017, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, Subdirección de Disolución, mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SD-2017-00021132 resuelve la disolución voluntaria anticipada de la compañía ALZAMY S.A., ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros no consideran ajustes resultantes de esta liquidación.

3. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09), considerando adecuadamente los efectos del proceso de liquidación en el que se encuentra inmersa la Compañía según se explica en Nota 2.

Bases de elaboración

a) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los acreedores comerciales representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

b) Inventarios

Los inventarios incluyen el terreno y los valores desembolsados por la construcción de las viviendas del proyecto "Portón de Beata".

c) Propiedad, maquinarias y equipos

La propiedad, maquinarias y equipos se presentan al costo histórico.

La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Edificios	20 años
Maquinarias y equipos	10 años
Otros	10 años
Equipos de computación	3 años

d) Anticipos de clientes

Anticipos de clientes incluyen los valores recibidos de los clientes por reservaciones de viviendas del proyecto "Portón de Beata".

e) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva del 25%; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

El 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 incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia 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 ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas 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 ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, 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.

f) Obligaciones por beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

El estudio actuarial se realiza en base a supuestos actuariales. Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones sobre las variables que determinarán el costo final de proporcionar los beneficios post-empleo. Las suposiciones actuariales serán compatibles entre sí cuando reflejen las relaciones económicas existentes entre factores tales como la inflación, tasas de aumento de los salarios y tasas de descuento.

Las hipótesis actuariales utilizadas por Actuaría Consultores Cía. Ltda. para determinar la provisión presentada en el informe son las siguientes:

	<u>2017</u>
Tasa de descuento	7.69%
Tasa de incremento salarial	2.50%

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

g) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio. El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

h) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

La Compañía reconoce sus ingresos por la venta de las viviendas considerando lo siguiente: 1) Firma de actas de entrega; y 2) Celebración de contrato de comodato precario.

La escritura de compraventa se entrega una vez que el cliente ha cancelado la totalidad del valor de la vivienda y que el terreno haya sido restituido por parte del Fideicomiso a la Compañía.

i) Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. Estas normas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019

La Administración no prevé impactos sobre las normas antes mencionadas.

4. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 3, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida.

La Compañía no mantiene provisiones en caso de posibles pérdidas basadas en que la transferencia del inmueble aún no se ha realizado hasta la cancelación de la obligación por parte del cliente.

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes (1)	111,592	102,420
Anticipos y otros	19,504	46,363
	<u>131,096</u>	<u>148,783</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde al saldo pendiente de cobro generado por la venta de viviendas, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Asociación Propietarios Portón Beata	93,274	93,274
Peñaredonda Enrique	8,684	8,684
José Nevárez Icaza	17,683	17,683
	<u>119,641</u>	<u>119,641</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Candeseli S.A.	669,680	663,137
Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A.	364,424	364,424
	<u>1,034,104</u>	<u>1,027,561</u>

Durante los años 2018 y 2017, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Préstamos	5,600	31,612
Servicios administrativos	745	1,121
Otros	200	6,620

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los inventarios están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Viviendas (1)	210,974	266,337
Obras en construcción	45,259	45,259
	<u>256,233</u>	<u>311,596</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017, incluyen 212 viviendas reservadas, ver Nota 16. **COMPROMISOS Y CONTINGENTES**, Contrato de Comodato Precario. Durante el 2018, no existieron viviendas reservadas.

9. PROPIEDAD, MAQUINARIAS Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de propiedad, maquinarias y equipos, neto es el siguiente:

	2018					Total
	Terreno (1)	Edificios	Maquinarias y equipos	Equipos de computación	Otros	
% de depreciación	-	5%	10%	33%	10%	
Saldo inicial, neto	320,341	74,151	24,324	4,851	5,147	428,814
Depreciación anual	0	(4,635)	(6,914)	0	(1,277)	(12,825)
Saldo final, neto	320,341	69,516	17,410	4,851	3,870	415,989

	2017					Total
	Terreno (1)	Edificios	Maquinarias y equipos	Equipos de computación	Otros	
% de depreciación	-	5%	10%	33%	10%	
Saldo inicial, neto	320,341	78,786	32,122	5,244	6,485	442,978
Depreciación anual	0	(4,635)	(7,798)	(393)	(1,338)	(14,164)
Saldo final, neto	320,341	74,151	24,324	4,851	5,147	428,814

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a solares ubicados en el Conjunto Residencial Portón de Beata, ver Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías bancarias.

10. INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2018, las inversiones corresponden al saldo de los valores aportados y restituidos al Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata por US\$8,946 (2017: US\$12,298), ver Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata.

11. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por pagar está compuesto de la siguiente manera:

	2018	2017
Anticipos de clientes (1)	72,548	71,517
Proveedores	2,431	4,830
Otros	92	81
	<u>75,071</u>	<u>76,428</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a los anticipos recibidos de clientes del proyecto "Portón de Beata", ver Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de Comodato Precario.

12. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los gastos acumulados se componen de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beneficios sociales (1)	7,989	9,695
Otros	662	786
	<u>8,651</u>	<u>10,481</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de beneficios sociales es el siguiente:

	<u>Décimo tercero</u>	<u>Décimo cuarto</u>	<u>Vacaciones</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	243	937	6,062	7,242
Provisión del año	2,547	1,484	2,150	6,181
Pagos efectuados	(427)	(1,359)	(1,942)	(3,728)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	2,363	1,062	6,270	9,695
Provisión del año	2,193	1,158	1,836	5,187
Pagos efectuados	(4,389)	(1,158)	(1,346)	(6,893)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	167	1,062	6,760	7,989

13. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al empleador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía tiene registrada una provisión por jubilación patronal y por desahucio sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, el movimiento de las provisiones es el siguiente:

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	9,412	3,350	12,762
Provisión del año	(1,412)	2,604	1,192
Pagos efectuados	0	(2,803)	(2,803)
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2018	<u>8,000</u>	<u>3,151</u>	<u>11,151</u>

14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25% (2017: 22%).

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la conciliación entre la (pérdida) según estados financieros y la (pérdida) tributaria, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
(Pérdida) antes de impuesto a las ganancias	(53,606)	(83,035)
Gastos no deducibles y otros, netos	<u>2,372</u>	<u>8,103</u>
(Pérdida) tributaria	(51,234)	(74,932)
Anticipo mínimo determinado	0	7,623

15. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Aportes para futuras capitalizaciones

Con fecha 30 de julio del 2009, se registra aporte de la compañía La Candelaria S.A. de 64,068.27 mts² de terreno valorados en US\$256,908.

Con fecha 31 de agosto del 2009, se registra aportes de la compañía La Candelaria S.A. y Sociedad en Predios Rústicos Guayacones S.A. de 63,001.86 y 39,125 mts² de terreno, cada uno valorado en US\$315,009 y US\$195,625, respectivamente.

Con fecha 31 de diciembre del 2012 y 2011, se registra aporte de la compañía Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. por US\$8,684 y 32,000 mts² de terreno valorados en US\$192,000.

16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata

El 30 de noviembre del 2009, se celebró el "Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata" con la Administradora Fiduciaria del Pacífico S.A., cuyo constituyente y beneficiario es ALZAMY S.A. (EN LIQUIDACIÓN), el mismo que cuenta con un patrimonio autónomo conformado por aportes en efectivo y terrenos. Esta escritura fue inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el 24 de diciembre del 2009.

Mediante escritura pública del 13 de abril del 2010, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el 11 de junio del 2010, se reforma el Fideicomiso, se rectifica y ratifica la hipoteca abierta entre Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata, ALZAMY S.A. (EN LIQUIDACIÓN) y Banco del Pacífico S.A.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía ha suscrito 573 contratos de promesa de compra por la reserva de viviendas del Conjunto Residencial Portón de Beata. Durante el 2018, no se han suscrito nuevos contratos de promesa de compra con clientes.

Contrato de Comodato Precario

La Compañía ha firmado contratos bajo el concepto de Comodato Precario, en los cuales el cliente ha solicitado al representante legal de la Compañía que le permita usar y habitar, junto con su familia, el inmueble en compraventa.

El comodato materia del presente contrato, es gratuito por su naturaleza y por los fines que persigue y queda sometido a las siguientes condiciones:

- El único uso que la Comodataria le puede dar al inmueble materia de este contrato es el de vivienda para ella y su familia.
- Los gastos de instalación de los medidores para el consumo de agua potable, energía eléctrica y líneas telefónicas, al igual que los del consumo propiamente dicho, serán de exclusiva cuenta de la Comodataria.
- Todos los gastos de conservación del inmueble serán de cuenta de la Comodataria, incluyendo los impuestos prediales, energía eléctrica, teléfono, agua potable, alcantarillado, gastos de mantenimiento, expensas comunes del bloque y cualquier otro relacionado con el inmueble.
- El cliente no podrá ceder los derechos que tiene sobre el inmueble objeto de este comodato a favor de terceras personas. Tampoco podrá ceder la tenencia del bien de raíz materia del presente instrumento a terceras personas.
- La Compañía podrá en cualquier momento, por cualquier concepto, solicitar al cliente, la desocupación del bien, materia del préstamo de uso que se constituye por este instrumento, para lo cual se le comunicará con una notificación escrita concediéndole el término de 30 días para la desocupación total del inmueble.
- El cliente no podrá realizar ningún tipo de cambio, modificación, construcción ni aumentos en el inmueble entregado en comodato precario, a no ser que cuente con una autorización expresa de la Compañía.

Trámite en la Defensoría del Pueblo de la Compañía contra Interagua

De acuerdo con el expediente No. 251-2013 que consta en la Defensoría del Pueblo, el trámite se basa en una queja interpuesta por el intento de corte del servicio de agua potable para todo el proyecto "Portón de Beata", así como el intento de cobro de la deuda de agua potable que Interagua ha contabilizado como de uso de la Compañía, más aún cuando la Compañía no ha utilizado dicho servicio, sino los propietarios y residentes de "Portón de Beata". Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, la Compañía firmó dos contratos de fiscalización de obra con Interagua por un monto aproximado de US\$38,835, con plazo de pago de 1 año.

Con fecha 21 de febrero del 2017, se procedió a cancelar esta obligación mediante la cesión de 2 locales comerciales del Bloque 8-B ubicados en el Conjunto Residencial Portón de Beata.

Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantiene hipoteca abierta a favor del Banco Bolivariano C.A. por US\$2,003,262, por los solares 1, 2, 3, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29 de la manzana 383 y solares 57, 65 y 66 de la manzana 386 del