CONSULTORES GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS

BYGRED S.A.
R.U.C 0992487976001
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

BYGRED S.A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2018

Contenido

Informe de los Auditores Independientes 1

Estados Financieros Auditados

Estados de Situación Financiera 4
Estados de Resultados Integrales 5
Estados de Cambios en el Patrimonio 6
Estados de Flujos de Efectivo 7
Notas a los Estados Financieros 8

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
BYGRED S.A.

Informe sobre la Auditoria de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado el estado de situación financiera de ***BYGRED S.A.****, al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como sus notas explicativas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.*

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de ***BYGRED S.A.*** *al 31 de diciembre del 2018, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y disposiciones reglamentarias de Superintendencia de Compañías y del Servicio de Rentas Internas.*

Fundamento de la opinión

*Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen en el subtítulo "****Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros****" de este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requisitos de ética que establece el Código de Ética del Contador Público Ecuatoriano aplicable a las auditorías de estados financieros; y, hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente para nuestra opinión de auditoría.*

Responsabilidades de la Administración en relación a los estados financieros
La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs, y del mantenimiento del control interno que permita la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por declaraciones erróneas significativas, sean éstas causadas por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración también es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, es decir, que la Compañía tiene la capacidad de realizar sus activos y de liquidar sus pasivos en el curso normal de los negocios, a menos que, la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no exista otra alternativa más realista que hacerlo, en cuyo caso, los estados financieros deben registrar y/o revelar, según sea aplicable, las circunstancias por las cuales existe una incertidumbre material que conlleve una duda significativa sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha.

Otros asuntos

Los estados financieros de ***BYGRED S.A.****, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2016, fueron auditados por otro auditor independiente, que expreso una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros.*

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de declaraciones erróneas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable consiste en alcanzar un alto nivel de certeza, pero no garantiza que una auditoría realizada con las NIAs detectará todas las declaraciones erróneas significativas cuando existan. Las declaraciones erróneas pueden surgir de fraudes o errores y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, podría esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoria de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria; así también realizamos:

- *Identificamos y evaluamos los riesgos de declaraciones erróneas significativas en los estados financieros, debido a fraude o error, para lo cual diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoria para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoria suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una declaración errónea significativa debido a fraude es más elevado que en el caso de una declaración errónea significativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación y omisiones deliberadas sobre debilidades del control y declaraciones falsas hechas por parte de la Administración al auditor.*

- *Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoria que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.*

- *Evaluamos la idoneidad de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones realizadas por la Administración.*

- *Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoria obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material que pueda generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Nuestra conclusión se basa en la evidencia de auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o circunstancias futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.*

- *Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, así también evaluamos que dichos estados financieros y sus notas explicativas representan la presentación razonable de transacciones y eventos relacionados con las operaciones realizadas por la Compañía.*

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios en calidad de Auditor Externo

Sin calificar nuestra opinión, manifestamos que, de acuerdo a disposiciones legales vigentes el Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias del periodo fiscal 2018, será presentado por separado.

AUDITORES
CONTRALORES
CONSULTORES

CONSULTORES GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS CIA.LTDA.
RNAE-2 No. 361

C.P.A / M.B.A Alberto G Guzmán M - Socio
RNC No. 23609

Mayo 30 del 2018
Guayaquil - Ecuador

BYGRED S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

(EXPRESADO EN DOLARES DE ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA)

	2.018	2.017
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo en caja y bancos (Nota 3)	11.533	7.457
Inversiones Financieras (Nota 4)	70.000	70.000
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	588.711	699.904
Inventarios, Proyecto Inmobiliario (Nota 10)	5.545.318	4.875.118
Activos por impuestos corrientes (Nota 6)	13.191	86.620
Otros activos		3.896
Total activos corrientes	6.228.752	5.742.995
Activos no corrientes:		
Propiedades y equipos, neto (Nota 7)	1.160.532	1.139.075
Cuentas por cobrar relacionadas (Nota 8)	1.925.647	4.212.305
Cuentas por cobrar no relacionadas (Nota 9)	102.034	106.371
Otros activos	71.649	31.285
Total activos no corrientes	3.259.862	5.489.036
Total activos	9.488.614	11.232.031
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes:		
Sobregiro Bancario	21.050	14.806
Obligaciones por pagar	91.227	-
Obligación por beneficios definidos (Nota 11)	61.073	62.776
Pasivos por impuesto corriente	56.369	60.065
Otras cuentas por pagar Corrientes	80.062	11.118
Total pasivos corrientes	309.781	148.765
Pasivos no corrientes:		
Prestamos Financieras (Nota 12)	4.344.015	4.373.317
Cuentas por pagar a compañías relacionadas y accionista (Nota 13)	-	1.917.795
Anticipos de clientes y relacionada	2.811.698	2.998.730
Obligación por beneficios definidos *(Nota 11)*	492	691
Total pasivos no corrientes	7.156.205	9.290.533
Total pasivos	7.465.986	9.439.298
Patrimonio Social:		
Capital pagado (Nota 14)	800	800
Reserva Facultativa	893.351	947.257
Utilidades retenidas:		
Resultados acumulados	898.581	844.674
Resultado del ejercicio	229.896	
Total patrimonio	2.022.628	1.792.731
Total Pasivos y Patrimonio	9.488.614	11.232.029

Fany Villagrán Martínez
Gerente General

Pedro Gonzalez Enriquez
Contador General

BYGRED S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

(EXPRESADO EN DOLARES DE ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA)

	2.018	2.017
INGRESOS		
Ventas de Servicios	318.789	*374.943*
Ventas de viviendas Tarifa 0% (Nota 15)	1.374.578	*2.704.429*
Otros ingresos	487.295	*686.182*
Total de ingresos	***2.180.662***	***3.765.554***
COSTO DE VENTAS		
Costo de venta de viviendas (Nota 15)	**(947.496)**	***(1.917.788)***
Otros Costos	**(8.404)**	***(38.001)***
Total Costos de Venta	**(955.900)**	**(1.955.789)**
Margen Bruto de operaciones	***1.224.762***	***1.809.765***
GASTOS		
Administración(Nota 16)	(443.949)	***(1.136.045)***
Financieros	(371.670)	***(304.164)***
Depreciación	(28.384)	***(26.513)***
Total Gastos	***(844.002)***	***(1.440.209)***
Utilidad antes de Participación de trabajadores e impuesto	380.760	***369.556***
Participación trabajadores	(57.114)	***(55.433)***
Impuesto ala renta de sociedades	(93.749)	***(91.206)***
Resultado del ejercicio	***229.897***	***222.916***

Fany Villagrán Martínez
Gerente General

Pedro Gonzalez Enriquez
Contador General

BYGRED S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

(EXPRESADO EN DOLARES DE ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA)

	Acciones Pagadas	Reserva Facultativa	Resultado acumulados	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre 2016	800	474.139	393.587	228.172	1.096.698
Transferencia	-	-	***228.172***	***(228.172)***	-
Apropiación de pasivo largo plazo	-	***473.119***	-	-	***473.119***
Resultado del ejercicio	-	-		***222.916***	***222.916***
					-
Saldo al 31 de diciembre 2017	***800***	***947.257***	***621.759***	***222.916***	***1.792.732***
Apropiación			*222.915*	-222915	-
Transferencias		-53906	*53.906*		-
Resultado del ejercicio				*229.896*	***229.896***
Saldo al 31 de diciembre 2018	***800***	***893.351***	***898.580***	***229.897***	***2.022.628***

Fany Villagrán Martínez
Gerente General

Pedro González Enríquez
Contador General

BYGRED S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

(EXPRESADO EN DOLARES DE ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA)

Año terminado el 31 de Diciembre	***2018***
Utilidad del ejercicio	***229.896***
Depreciación	***28.384***
Flujos de Efectivo de Actividades de Operación	
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	*111.193*
Activos por impuestos corrientes	*73.429*
Cuentas por cobrar relacionadas	*-205.987*
Cuentas por cobrar no relacionadas	*4.337*
Inventarios, Proyecto Inmobiliario	*-670.200*
Otros activos	*-40.364*
Otros activos	*3.896*
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	*-2.998.730*
Obligación por beneficios definidos	*-1.703*
Otras cuentas por pagar Corrientes	*80.558*
Pasivos por impuesto corriente	*-3.696*
Cuentas por pagar	*-11.118*
Cuentas por pagar a compañías relacionadas y accionista	*574.850*
Anticipos de clientes	*2.811.698*
Obligación por beneficios definidos L/P	*-199*
Efectivo neto provisto por Actividades de Operación	***(13.756)***
Flujos de Efectivo de Actividades de inversión	
Inversiones Financieras (Nota 4)	-
Propiedades y equipos, neto (Nota 7)	*(49.841)*
Efectivo neto provisto (usado) por actividades de financiamiento	***(49.841)***
Flujos de efectivo de Actividades de Financiamiento	
Sobregiro Bancario	*6.244*
Prestamos Financieras (Nota 14)	*61.430*
Efectivo neto previsto (usado) por Actividades de Financiamiento	***67.674***
Aumento (DISMINUCION) neto del efectivo	***4.077***
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	***7.457***
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	***11.534***

Fany Villagrán Martínez
Gerente General

Pedro González Enriquez
Contador General

1. Información General

La Compañía es una sociedad anónima, constituida el 29 noviembre 2006, con el nombre de BYGRED S.A., regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 50 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 1 diciembre 2006.

La Compañía tiene como domicilio y actividad comercial en la ciudad de Guayaquil y tiene como actividad inmobiliaria que consiste principalmente en: construcción de viviendas, edificios, centros comerciales, alquiler y explotación bienes inmuebles. La compañía mantiene el RUC 0992487976001 asignado por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

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

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 26 de marzo 2018 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con información publicada por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los tres últimos años:

31 de Diciembre:	***Índice de Inflación Anual***
2017	*(0.20%)*
2016	*1.12%*
2015	*3.38%*

2. Resumen de las Principales Políticas Contables Base

de Preparación y Presentación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al cierre del 2017.

*2. **Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)***

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico.

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en el Ecuador y moneda funcional de la Compañía.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en el año anterior, sin embargo, cualquier diferencia con los montos comparativos de los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 es resultado de reclasificaciones efectuadas para fines comparativos.

Instrumentos Financieros

Activos Financieros

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales relacionados con ella, que seandirectamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable, cuyo costo de transacción se reconocen en resultados.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos otorgados exceden los plazos de crédito considerados normales.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía clasifica sus activos financieros como sigue:

- *Efectivo y bancos, constituido por el efectivo disponible en caja y cuenta bancaria, no genera interés.*

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

- *Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, generados por otras cuentas por cobrar, no genera interés.*

- *Activos por impuesto corrientes, constituido por anticipos de impuestos pagados para su compensación con el impuesto a la renta anual.*

- *Inversiones en acciones no corrientes, están registradas al costo de adquisición. El costo no excede al valor patrimonial proporcional informado por la entidad en la que se mantiene la inversión*

- *Otros activos, la compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar variaciones que indique situaciones de pérdidas y/o deterioros.*

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen o cuando los términos no incluyen intereses, pero si plazos superiores a los considerados comercialmente normales.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre- acordados.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros como sigue:
Pasivos Financieros (continuación)

- *Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corresponde a deudas con pagos fijos que no cotizan en un mercado activo, incluían obligaciones con terceros generados por la compra de servicios con crédito normal e interés.*
- *Pasivos por impuesto corrientes, constituidos por impuestos fiscales que deben ser cancelados al siguiente mes.*

Instrumentos de Patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos

*2. **Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)***

de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las acciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, netos de los costos de emisión directos.

Inventarios

Los inventarios están registrados al costo de compra o a su valor neto realizable el que resulte menor. Las materias primas, repuestos, accesorios y materiales están valuados en base al método promedio ponderado, y productos terminados incluyen costo de materiales directos, mano de obra y una proporción de costo de fabricación basado en la capacidad operativa de la planta. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos estimados de terminación y los gastos necesarios para la venta.

Los inventarios en tránsito están registrados al costo específico de las facturas más los gastos de nacionalización incurridos hasta la fecha del balance general.

La Compañía realiza análisis periódico para determinar si la aplicación de provisión para obsolescencia de inventarios al final del período, constituyendo la oportuna provisión cuando los mismos se encuentren dañados, deteriorados u obsoletos. Cuando las circunstancias, que previamente causaron la rebaja, hayan dejado de existir, o debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el valor de la misma.

Gastos Pagados por Anticipado

El gasto pagado por anticipado incluye principalmente, seguros, se registran al costo y se amortizan en línea recta en base a la vigencia del contrato en 12 meses.

Propiedades y Equipos

Los elementos de propiedades y equipos son medidos a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro cuando esta corresponda.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

*2. **Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)***

Propiedad y Equipos (continuación)

Las ganancias o pérdidas por la venta o e lretiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.
Los efectos de las propiedades revaluadas, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 "Impuestos a las ganancias".

Deterioro de Activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

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

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

Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del gasto de impuesto a la renta corriente y el gasto de impuesto diferido.

Impuesto Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta que se espera pagar o recuperar de las autoridades tributarias por la utilidad o pérdida imponible del período corriente, usando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 22% para el año 2017 y 2016, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las utilidades imponibles 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 las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El importe neto en libros de los activos por impuestos a la renta diferidos es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y las compras de activos se reconocen excluyendo el impuesto al valor agregado (IVA). Cuando el importe del IVA pagado en las compras de bienes y servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición o como parte del gasto, según corresponda.

El importe neto del impuesto al valor agregado (IVA) que se espera recuperar de, o que corresponde pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera.

*2. **Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)***

Reserva Legal y Facultativa

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

Superávit por Valuación

Esta cuenta registra los ajustes al valor razonable de las propiedades, planta y equipos. El saldo acreedor de esta cuenta no podrá ser capitalizado.

Utilidades Retenidas

Ajustes por Adopción por Primera Vez de las NIIF

De acuerdo a Resolución No.SC.ICI.CPAIFRS. G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, el saldo deudor proveniente de los ajustes por adopción por primera vez de las NIIF, solo podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico incluido si los hubiere.

Distribución de Dividendos

Distribución de dividendos a los Accionistas de la Compañía se reconoce cuando se aprueba el pago por parte de la Junta General de Accionistas.

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago de impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de Impuesto a la Renta.

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quién y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para las personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades (22% o 25%).

*2. **Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)***

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pagos de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto pueda ser medido confiablemente, independientemente del momento en que el pago sea realizado. Los dividendos recibidos son reconocidos netos de impuestos, cuando se ha entregado el bien y se han transferidos los derechos y beneficios inherentes.

Costos y Gastos

El costo de venta se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

Compensación de Saldos y Transacciones

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

Los ingresos o 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 las cuentas de resultados.

Contingencias

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados, sino que son revelados en caso de existir.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar en el futuro a una tasa antes de impuesto que refleje el valor del dinero en el mercado y los riesgos específicos de la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en los estados de resultado integral.

Juicios y Estimaciones Contables
La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertos juicios y estimaciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos incluidos en ellos. En opinión de la Administración, tales juicios y estimaciones estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Los juicios y estimaciones contables significativos efectuados por la Gerencia de la Compañía a la fecha del balance, son los siguientes:

Deterioro de Cuentas por Cobrar a Clientes

Determinada en base a una evaluación individual por deudor y colectiva, de las tendencias históricas de incumplimiento del deudor, la oportunidad de las recuperaciones y las condiciones económicas y crediticias actuales. El incremento en la estimación de cuentas incobrables es registrado en resultados.

Deterioro del Valor de Propiedad, Planta y Equipos

Determinado mediante la comparación del valor en libros de los activos o de la unidad generadora de efectivo con el mayor importe entre el valor razonable menos los gastos requeridos para efectuar la venta del activo, y el valor en uso del mismo. El cálculo del valor razonable menos los gastos de venta se basan en la información disponible sobre transacciones de venta para bienes similares, hechas en condiciones y entre partes independientes, o en precios de mercado observable, neto de los costos incrementales relacionados con la venta del bien. El cálculo del valor en uso se basa en un modelo de flujos de efectivo futuros descontados.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria. Aun cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, puede surgir discrepancia con el organismo de control tributario (Servicios de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Debido a que la Compañía considera remota la posibilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

Provisiones

Debido a la incertidumbre inherente a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

Otros Resultados Integrales

Otros resultados integrales representan partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el resultado del período, si no directamente en el patrimonio (por ejemplo, el superávit por revalorización, ganancias y pérdidas actuariales con planes de pensiones, ganancias y pérdidas en conversión de estados financieros de negocios en el extranjero), según lo requerido por las NIIF.

Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Normas Internacionales de Información Financiera aún no Vigentes

A continuación, se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas vigentes durante el 2016 y las que no se encontraban en vigencia para el período anual que se inició al 1 de enero de 2016. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

NIIF	*Título*	
NIC 16 y la NIC 38	*Enmienda - Aclaración de los método aceptados de depreciación y amortización*	*1 de Enero del 2016*
NIC 16 y la NIC 41	*Enmienda - Agricultura: Plantas productoras*	*1 de Enero del 2016*
NIC 19	*Beneficios a empleados*	*1 de Enero del 2016*
NIC 27	*Enmienda - Método de la participación en los estados financieros individuales*	*1 de enero del 2016*
NIC 28	*Inversiones en Asociadas y Negocios conjuntos*	*1 de Enero del 2016*
NIIF 7	*Instrumentos financieros: Información a revelar*	*1 de Enero del 2016*
NIIF 10 y la NIC 28	*La venta o la aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.*	*1 de Enero del 2016*
NIIF 11	*Enmienda - Acuerdos conjuntos: Contabilización de adquisiciones de participaciones de operaciones conjuntas*	*1 de Enero del 2016*
NIIF 14	*Cuentas de diferimiento de actividades reguladas*	*1 de Enero del 2016*
NIIF 15	*Ingreso de contratos con clientes. Sustituirá a NIC 11, NIC 18, CINIIF 31, 15, 18 y SIC 31*	*1 de Enero del 2017*
NIIF 9 y la NIC 39	*Instrumentos financieros*	*1 de Enero del 2018*

3. Efectivo en caja y bancos

El efectivo y bancos consistían en lo siguiente:

	2018	2017
	(US DOLARES)	
Caja	*4.504*	*4.065*
Bancos	*7.029*	*3.392*
	11.533	*7.457*

4. Inversiones Temporales

Inversiones temporales consistía de lo siguiente:

	2018	2017
	(US DOLARES)	
Certificado de depósito	*70.000*	*70.000*
	70.000	*70.000*

En el 2017, Certificado deposito financiero a plazo fijo realizado en marzo 2017, con vencimiento a 1805 días plazo con una tasa 5.25% anual sin restricciones.

5. Deudores comerciales y otras

	2018	2017
	(US DOLARES)	
Clientes Nacionales	*580.823*	*631.252*
Clientes Relacionados	*0*	*0*
	580.823	*631.252*
Provisión cuentas dudosas	*0*	*0*
Total clientes netos	*580.823*	*631.252*
Empleados	*0*	*0*
Anticipos		*68.300*
Otras cuentas por cobrar	*7.888*	*352*
	588.711	699.904

6. *Activos por impuestos corrientes*

Activos por impuestos consistían de lo siguiente:

	2018	2017
	(US DOLARES)	
Crédito Tributario IVA	*13.010*	*82.430*
Retenciones en la fuente IVA	*180*	*4.190*
	13.191	*86.620*

7. *Propiedades y Equipos*

Las propiedades y equipos consistían de lo siguiente:

	2018	2017
	(US DOLARES)	
Terrenos	*207.469*	*207.469*
Edificio	*947.041*	*947.041*
Vehículo	-	-
Muebles y Equipo	*56.121*	*47.876*
Equipo de Comunicación	*4.842*	*4.842*
Instalaciones	*93.099*	*51.503*
	1.308.573	*1.258.733*
Depreciación acumulada	*(148.041)*	*(119.658)*
	1.160.532	1.139.075

8. Cuentas por cobrar relacionadas

Cuentas por cobrar relacionadas no tienen fecha de vencimiento y no genera interés.

9. Cuentas por cobrar no relacionadas

Cuentas por cobrar no relacionadas estaba conformado por:

	2018	2017
	(US DOLARES)	
TUTORAMON S.A.	***89.527***	89.527
TAMARPOLI S.A.	***11.120***	11.120
ASOC. DE PROPIETARIOS URB.LA MARTINA	***1.012***	5.724
OTRAS	***375***	
	102.034	106.371

Cuentas por cobrar no relacionada no tiene fecha de vencimiento y no genera interés.

10. Inventarios, Proyecto inmobiliario.

Inventarios, Proyecto inmobiliario estaba conformado por:

	2018	**2017**
	(US DOLARES)	
Materiales de construcción	230.500	284.951
Viviendas y condominios en proceso	5.260.638	4.536.019
Viviendas terminadas	54.179	54.148
	5.545.318	4.875.118

Materia prima, corresponde principalmente materiales de construcción que se necesita para la obra y terminación. Esta registrado al costo de adquisición y sobre ellos no existe gravamen alguno.

Productos en proceso, corresponde al avance de obra del proyecto, del cual esta .....% terminación según reportes de fiscalización.

El desglose de productos en proceso estaba conformado por:

	2018	2017
	(US DOLARES)	
Urbanización	3.361.588	2.863.706
Proyecto condominio	101.321	101.321
Terrenos	908.720	954.385
Vivienda	1.184.031	616.608
	5.555.659	4.536.019

11. Préstamos financieros

	2018	*2017*
	(US DOLARES)	
Fideicomiso Mercantil Banco del Pacifico Fideicomiso conformado por la adquisición de 554 solares del conjunto residencial "Balcone de panorama" ubicado en el cantón Durán. Valor original del préstamo original del préstamo $ 1.305.000 a 180 meses al 9,78 % a 180 días	***335.216***	***514.136***
Banco Promerica Crédito original $ 1200.000 con vencimiento a 60 meses que vence en junio del 2021, con una tasa del 8,95% reajustable y con garantía hipotecaria	***725.799***	***930.331***
Banco Promerica Crédito original $ 250,000 con vencimiento a 36 meses que vence en noviembre del 2020, con una tasa del 8,95% reajustable y con garantía hipotecaria.	***180.667***	***248.750***
Banco Promerica Crédito original $ 3,000,000 con vencimiento a 60 meses, que vence en julio del 2022, con una tasa del 8,95% reajustable y con garantía hipotecaria	***2.177.284***	***2.680.100***
Banco Produbanco Crédito original $ 1,005.025 con vencimiento a 60 meses, que vence en Mayo del 2023, con una tasa del 9,76% reajustable y con garantía hipotecaria	***925.049***	
	4.344.015	***4.373.317***

12. Anticipos de clientes

	2018	2017
Anticipos de clientes viviendas	684.242	630.763
Anticipos de clientes viviendas dadas de baja	124.554	156764
Anticipos otros clientes (préstamos)	2.002.901	2.211.203
	2.811.697	**2.998.730**

13. Obligación por beneficios definidos

Obligación por beneficios definidos estaba conformado por:

	2018	2017
Nomina por pagar	226	
Decimo tercer sueldo	337	1100
Décimo cuarto sueldo	1.930	2031
Vacaciones	526	235
Utilidades	57.114	59114
	60.133	**62.480**
No corriente:		
Jubilación patronal	478	478
Desahucio	14	213
	492	**691**

14. Patrimonio

Capital Pagado
Al 31 de diciembre del 2017, el capital pagado consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US$1.00. La estructura accionaria es como sigue:

		% Participación			Valor Nominal		
	Nacionalidad	2018	2017	2016	2018	2017	2016
Dompucorp S.A.	Ecuador	**10,00%**	**10,00%**	10,00%	**80**	**80**	80
Godwin Enterprises	Panama	**90,00%**	**90,00%**	90,00%	**720**	**720**	720
		100%	**100%**	100%	**800**	**800**	**800**

Reserva legal

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

Reserva facultativa:

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas.

15. Ventas y Costo de venta

	2018	2017
Ventas	**1.374.578**	**2.704.429**
Costo de venta		
Terreno	312.796	679.346
Construcción	634.700	1.238.442
	947.496	**1.917.788**
Margen Bruto	**427.082**	**786.641**

16. Gastos Administración

Gastos de administración estaba conformado por:

	2018	2017
	(US DOLARES)	
Sueldos y salarios	***167.916***	***187.743***
Beneficios sociales y otros	***16.609***	***19.999***
Gastos Operacionales Urbanización	***120.624***	***687.773***
Servicios Publicos		***3.051***
Impuestos y contribuciones	***65.728***	***87.933***
Otros Gastos	***73.072***	***123.033***
	443.949	***1.109.532***

17. Precios de transferencia

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

18. Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

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

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- *Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:*
  - *Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados*
  - *desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen*

empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.

- *Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.*

- *Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.*

- *Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.*

20. Reformas a varios cuerpos legales.-

Impuesto a la renta

Ingresos

- *Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.*

- *Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".*

- *Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido*

- *digital, servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.*

- *Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.*

Gastos Deducibles

- *Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia.*

Tarifa

- *La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.*

Utilidad en la enajenación de acciones:

- *Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.*

  Adicionalmente, se establece que en restructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta:

- *Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.*

Impuesto al Valor Agregado:

- *Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA.*

- *El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.*

- *Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.*

Impuesto a la Salida de Divisas:

- *Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.*

- *Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos.*

- *Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.*

21. Instrumentos Financieros

Gestión de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos en la tasa de interés, 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 administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Administración de la Compañía. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por los funcionarios de la Compañía, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Presidente medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

Riesgos en las tasas de interés
La Compañía considera que el riesgo de tasa de interés es bajo debido a que la Compañía maneja obligaciones financieras a tasas de interés fijas. El riesgo de tasas de interés es manejado por la Compañía manteniendo una combinación de fuentes de financiamiento y a diferentes plazos.

Riesgo de crédito
El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.
La exposición al riesgo sobre los saldos por cobrar que mantiene la Compañía es mitigado a través del monitoreo y gestiones de cobro efectuadas por la Administración, reduciéndolo a bajo.
Respecto a bancos e instituciones financieras, la Compañía acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinan niveles de solvencia que garanticen estabilidad y respaldo.

Riesgo de liquidez
La Gerencia Financiera es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, la cual ha establecido un marco de trabajo apropiado, de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas. Facilidades financieras y de préstamo, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

22. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2018, y la fecha de emisión de los estados financieros (Mayo 24 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la administración pueda tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Fany Villagrán Martínez
Gerente General

Pedro González Enríquez
Contador General