

**BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS
BISERVIN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)**

**ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2018
CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS BISERVIN S.A.

Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018

Contenido

Informe del auditor independiente

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólares de los Estados Unidos de América

NIC - Normas Internacionales de Contabilidad

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera

IASB - Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad

Compañía - BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS BISERVIN S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS BISERVIN S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de **BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS BISERVIN S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS BISERVIN S.A.**, al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Soy independiente de **BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS BISERVIN S.A.** de conformidad 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 (SCVS), y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el referido Código.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

Otro asunto

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, no fueron auditados por mí, ni por otros profesionales independientes en virtud de regulaciones legales vigentes a esa fecha y se presentan solamente para fines comparativos, por consiguiente, no expreso una opinión sobre los mismos.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de la Administración a la Junta de Accionistas, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que esta información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Mi opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye esta información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer esta información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con mi conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que lea el Informe anual de los Administradores a la Junta de accionistas, si concluyo que existe un error material en esta información, tengo la obligación de reportar este asunto a los accionistas de la Compañía.

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 conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a 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 reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.

Los objetivos de mi auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñe y ejecute procedimientos de auditoría para responder a los referidos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi 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.

- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basado 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 concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si las referidas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evalué 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.

Comuniqué 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 haya identificado en el transcurso de la auditoría.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Mis Informes sobre el Cumplimiento Tributario e Informe de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y otros delitos de **BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS BISERVIN S.A.**, correspondiente al año terminado el 31 de diciembre del 2018, es emitirá por separado.



Ing. Com. Luis Ernesto Alarcón Cabezas, MBA
SC-RNAE No. 1185
RUC: 091823154 - 9

agosto 28 del 2019
Guayaquil - Ecuador

BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS BISERVIN S.A

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2018
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Banco	3	19,446	25,614
Cuentas por cobrar	4	46,989	106,989
Impuestos	8	5,384	1,381
Inventarios	5	51,037	-
Total activos corrientes		122,856	133,984
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades y equipos, neto	6	99,539	99,539
TOTAL		222,395	233,523
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	7	109,988	10,735
Obligaciones acumuladas		1,112	2,282
Impuestos	8	264	410
Total pasivos		111,364	13,427
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	10	800	800
Aportes para futuras capitalizaciones		90,000	200,000
Reservas		265	167
Resultados acumulados		19,966	19,129
Total patrimonio		111,031	220,096
TOTAL		222,395	233,523



Marcos Xavier Mina Arroyo
Representante legal



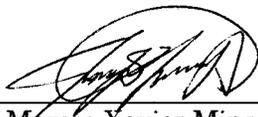
CPA. Miguel A. Ordoñez Alemán
Contador General

Ver notas a los estados financieros

BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS BISERVIN S.A.

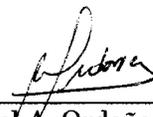
Estado de Resultado Integral
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018
(En dólares de los Estados Unidos del América)

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
INGRESOS:	11		
Proyectos inmobiliarios		-	191,548
Otros ingresos		1,795	-
Total		<u>1,795</u>	<u>191,548</u>
COSTO DE VENTAS	12	<u>-</u>	<u>(144,979)</u>
MARGEN BRUTO		1,795	46,569
GASTOS OPERACIONALES	13	<u>(596)</u>	<u>(45,045)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1,199	1,524
Menos gasto por impuesto a la renta		<u>264</u>	<u>548</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>935</u>	<u>976</u>



Marcos Xavier Mina Arroyo

Representante legal



CPA. Miguel A. Ordoñez Alemán

Contador General

Ver notas a los estados financieros

BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS BISERVIN S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018
(En dólares de los Estados Unidos del América)

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
ENERO 1, 2017	800	200,000	80	18,240	219,120
Utilidad del año	-	-	-	976	976
Apropiación	-	-	87	(87)	-
DICIEMBRE 31, 2017	800	200,000	167	19,129	220,096
Utilidad del año	-	-	-	935	935
Reclasificación, Nota 7	-	(110,000)	-	-	(110,000)
Apropiación	-	-	98	(98)	-
DICIEMBRE 31, 2018	800	90,000	265	19,966	111,031



Marcos Xavier Mina Arroyo
Representante legal



CPA. Miguel A. Ordoñez Alemán
Contador General

Ver notas a los estados financieros

BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS BISERVIN S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018
(En dólares de los Estados Unidos del América)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUJOS DE EFECTIVO (PARA) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	-	202,651
Pagado a proveedores y otros	(7,699)	(177,740)
Otros ingresos	1,795	-
Impuesto a la renta	(264)	(548)
	<u> </u>	<u> </u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación	(6,168)	24,363
	<u> </u>	<u> </u>
BANCO:		
(Disminución) aumento neto durante el año	(6,168)	24,363
Saldos al inicio del año	25,614	1,251
	<u> </u>	<u> </u>
SALDO AL FINAL DEL AÑO	<u>19,446</u>	<u>25,614</u>



Marcos Xavier Mina Arroyo
Representante legal



CPA. Miguel A. Ordoñez Alemán
Contador General

Ver notas a los estados financieros

BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS BISERVIN S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018

(En dólares de los Estados Unidos de América)

1. INFORMACIÓN GENERAL

BIENES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS BISERVIN S.A. ("La Compañía"), fue constituida el 6 de diciembre del 2008 en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, su actividad principal consiste en realizar actividades de compraventa y arrendamiento de bienes inmuebles de toda clase.

Los principales accionistas de la Compañía son: Mina Arroyo Marcos Xavier con una participación accionaria del 99% seguido por Mina Luna Nahomi Shakira con el 1%.

Su domicilio está ubicado en la ciudad de Guayaquil, en la autopista Narcisca de Jesús, en la Ciudadela del Magisterio.

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

Situación Económica del País:

Durante el año 2018, el crecimiento de la economía del Ecuador se ha visto desacelerada como consecuencia de una contracción moderada de la producción petrolera, un contexto internacional adverso, con mayor volatilidad financiera y aumentos de tasas por parte de la Reserva Federal de los Estados Unidos (EEUU), un riesgo país que aumentó casi 200 puntos, y un tipo de cambio real que no logró depreciarse y a pesar de que existió un aumento en el precio del petróleo, acuerdos con la autoridad tributaria para la condonación de multas e intereses, el bajo dinamismo productivo, tuvo un inicial efecto primario positivo, sin embargo, se registró un déficit global del PIB en comparación con el periodo fiscal 2017.

Las autoridades económicas del nuevo Gobierno, implementaron el proyecto de la "Ley Orgánica para el Fomento Productivo y Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal" para minimizar los efectos adversos de las a las situaciones mencionadas precedentemente, buscando mejorar la recaudación fiscal durante para el ejercicio económico 2019 y fomentar el ahorro y disminución de partidas gubernamentales que generan un impacto negativo dentro de la economía nacional, además, se espera contar con las estrategias económicas en cuanto a financiamiento internacional, alianzas públicas y privadas para traer inversiones, y el dismantelamiento progresivo de las salvaguardias por balanza de pagos para dinamizar la economía. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada, a pesar que se cuenta con reformas económicas, lo cual pretenden generar nuevas formas de generar ingresos con el fin de restaurar la economía.

ESPACIO EN BLANCO

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas (NIIF para Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional

La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por propiedades y equipos que son medidas a valor razonable de la contraprestación dada en el intercambio del referido bien. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, excepto por las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares completos, excepto cuando se especifique lo contrario.

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

2.4 Propiedades y equipos, neto

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento.- Se miden inicialmente por su costo, y comprenden su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento:

Modelo de revaluación

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son presentados a sus valores revaluados menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de las propiedades y equipos, se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de revaluación de propiedades. Una disminución del valor en libros de la revaluación de las propiedades es registrada en resultados, salvo el caso que exista una revaluación previa del bien puede ser presentado neto.

El saldo de revaluación de las propiedades y equipos, incluido en el patrimonio es transferido directamente a resultados acumulados, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

Los efectos de la revaluación de propiedades y equipos, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

2.4.3 Métodos de depreciación - vidas útiles.- El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en la estimación, es registrado sobre una base prospectiva.

Las partidas de propiedades y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son de 20 años para las edificaciones y valor residual del 20% del costo y revaluaciones.

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

2.5 Deterioro del valor de los activos tangibles

Al final de cada período sobre el cual se informa, la Compañía evalúa los importes en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación. Durante el año 2018, no se determinaron ajustes por deterioro de los activos tangibles, que deban ser registrados en los estados financieros de la Compañía.

2.6 Inventario

En este rubro se registran los avances de los bienes inmuebles incluidos los costos de construcción que se hayan incurrido, son valuados al costo específico de construcción ya concluido de cada inmueble.

La Administración anualmente realiza un análisis para medir cualquier pérdida, la cual es determinada en función de la posibilidad real de venta.

2.7 Impuestos

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

Impuesto corriente. - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.8 Provisiones

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir y se reconocen en los períodos en donde se ha originado por la venta de los servicios de construcciones en el curso normal de sus operaciones, lo que ocurre generalmente cuando se emite la factura.

ESPACIO EN BLANCO

2.10 Costos y gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.11 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos ni pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo 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.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una norma, contempla la posibilidad de compensación.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal contemplan la probabilidad 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.

2.12 Instrumentos financieros (activos financieros)

2.12.1 Activos financieros. - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción; excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros dentro de las siguientes categorías: banco y cuentas por cobrar, las cuales se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

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 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.

Método de la tasa de interés efectiva. (activo financiero). Es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Banco.- Incluyen aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado.- Son probados por deterioro de valor al final de cada periodo sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

El importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

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. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero.- La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran 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.

2.12.2 Pasivos financieros.- Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Método de la tasa de interés efectiva (pasivo financiero). - Es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un periodo más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

La determinación de la tasa de interés efectiva se realizará para aquellas cuentas por pagar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material.

Cuentas por pagar. - Son pasivos financieros, no derivados a terceros y accionistas con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos pasivos financieros son registrados a su valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocerán como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar de corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

El período de crédito promedio para las compras locales de bienes y servicios es de 30 a 60 días.

Baja de un pasivo financiero. - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

2.13 Estimaciones contables

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si el cambio afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

3. BANCO

Representan depósitos de disponibilidad inmediata que se tiene en una institución financiera local sin restricción alguna de acceso y no generan intereses.

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018, corresponden a valores por cobrar a los accionistas y partes relacionadas de la Compañía provenientes de años anteriores con una antigüedad no mayor a 1 año.

Al 31 de diciembre del 2017, representaban principalmente importes por cobrar al accionista los cuales durante el año 2018 fueron compensados con cuentas por pagar originados de la capitalización de valores entregados para futuras capitalizaciones las cuales no serán legalizadas por US\$106,989.

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2018, inventarios corresponde a desembolsos realizados en la compra de materiales, herramientas, equipos, insumos, asesorías técnicas y pago de mano de obra directa relacionado con las obras que se encuentran en etapa proceso de elaboración que corresponderán a los costos incurridos para la construcción de las obras civiles que serán entregada cuando sean concluidas. Durante el año 2019, se entregaron las obras civiles para los cuales la Compañía fue contratada.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

	<u>Terreno</u>	<u>Maquinarias</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
<u>Costo</u>					
ENERO 1, 2017	100,000	75,000	6,000	81,897	262,897
Cesión al accionista	<u>(100,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(56,008)</u>	<u>(156,008)</u>
DICIEMBRE 31 DEL 2017 - 2018	<u>-</u>	<u>75,000</u>	<u>6,000</u>	<u>25,889</u>	<u>106,889</u>
<u>Depreciación</u>					
ENERO 1, 2017	-	360	240	-	600
Depreciación	<u>-</u>	<u>4,050</u>	<u>2,700</u>	<u>-</u>	<u>6,750</u>
DICIEMBRE 31 DEL 2017	<u>-</u>	<u>4,410</u>	<u>2,940</u>	<u>-</u>	<u>7,350</u>

Durante el año 2018, no se realizaron registros relacionados con la depreciación de los activos de la Compañía en virtud que se encuentra en proceso de inspección física de las maquinarias, muebles, enseres y mobiliarios.

Al 31 de diciembre del 2018:

- Maquinarias corresponden a equipos especializados y máquinas para su uso en el giro normal del negocio relacionado con la prestación de servicios de obra civil y proyectos inmobiliarios.
- Construcciones en proceso incluye saldos relacionado con la construcción de instalaciones y obra civil para uso en el giro normal del negocio de la Compañía.

Durante el año 2017, mediante la formalidad de documentos legales se realizó la cesión formal de terrenos y ciertos activos adquiridos para obras en proceso por US\$100,000 y US\$56,008 respectivamente.

7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018, cuentas por pagar representa principalmente US\$109,100 que corresponde a importes recibidos de sus clientes por concepto de anticipos por las obras civiles.

Durante el año 2018, por disposición de los accionistas se procedió a reclasificar aportes para futuras capitalizaciones a cuentas por pagar al accionista por US\$110,000 y posteriormente se realizó compensación con saldos por cobrar al accionista por el mismo importe.

8. IMPUESTOS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario	986	968
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	<u>4,398</u>	<u>413</u>
Total	<u>5,384</u>	<u>1,381</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta	<u>264</u>	<u>410</u>

Los valores por pagar por concepto de pasivos por impuestos corrientes son liquidados en el momento de la presentación y pago de las declaraciones de impuestos correspondientes.

ASPECTOS TRIBUTARIOS:

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

ESPACIO EN BLANCO

Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.

Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.

No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).

La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

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 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”.*

ESPACIO EN BLANCO

9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Alta Gerencia, que permiten identificar estos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar las referidas medidas y controlar su efectividad.

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

Riesgo de crédito.- Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes, con el propósito de mitigar el riesgo de pérdidas financieras ocasionadas por incumplimientos. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

Riesgo de liquidez.- La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo de la Compañía.

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

Riesgo de mercado.- Las actividades de la Compañía la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de los instrumentos financieros que pudieran afectar los ingresos de la Compañía o el valor de los activos financieros que tiene.

El objetivo de la administración de este riesgo de mercado es de administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad. Las exposiciones del riesgo del mercado se miden usando el valor en riesgo complementado con un análisis de sensibilidad.

Durante el año 2018, no ha habido cambios en la exposición de la Compañía a los riesgos del mercado o la forma en la cual estos riesgos son manejados y medidos.

ESPACIO EN BLANCO

Riesgo de capital.- La Compañía gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base anual. Como parte de esta revisión, la Gerencia considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

9.2 **Categorías de instrumentos financieros.**

El detalle de los activos y pasivos financieros medidos y registrados al costo amortizado por la Compañía fueron como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Banco, Nota 3	19,446	25,614
Cuentas por cobrar, Nota 4	<u>46,989</u>	<u>106,989</u>
Total	<u>66,435</u>	<u>132,603</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Cuentas por pagar, Nota 7	<u>109,988</u>	<u>2,282</u>

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 e aproximan a su valor razonable.

10. **PATRIMONIO**

10.1 Capital social.- El capital suscrito de la compañía consiste en 800 acciones ordinarias de un valor nominal unitario de US\$1.00 dólar, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho por dividendos.

10.2 Aporte para futura capitalizaciones.- Corresponde a aportes en efectivo efectuados por los accionistas para incrementar el capital social de la Compañía de conformidad con disposiciones de accionistas.

10.3 Reserva legal.-De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades liquidas y realizadas a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

10.4 Resultados acumulados.- El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizada para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc. No podrán distribuirse los saldos provenientes de los ajustes por la adopción de NIIF ni otros resultados integrales, en caso que hubieren.

11. INGRESOS

Corresponde a la venta por servicios de construcción e inmobiliarios originadas dentro del país (Ecuador) en el curso normal de sus operaciones.

12. COSTOS DE VENTA

Durante el año 2017, corresponde a los gastos que se incurrieron para la construcción de las obras civiles que ascendieron a US\$104,190 por concepto de alquiler de maquinarias y equipos, US\$40,789 por la compra de materiales para uso de la construcción.

13. GASTOS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Seguros	357	3,060
Bancarios	24	-
Sueldos y salarios	-	16,654
Depreciación	-	6,750
Mantenimiento	-	6,501
Beneficios sociales	-	3,442
Aportes al IESS	-	2,787
Combustible	-	2,262
Transporte	-	225
Gestión	-	185
Otros	-	3,179
Total	<u>381</u>	<u>45,045</u>

14. 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 adjuntos (agosto 29 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 fueron aprobados por la Administración de la Compañía el 20 de agosto del 2019 y serán presentados a los accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados por los accionistas sin modificaciones adicionales.