

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros

1. OPERACIONES

La entidad fue constituida el 16 de enero de 2008 de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social dedicarse a compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. POLÍTICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y las notas a la fecha de reporte.

Los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), vigentes a la fecha.

La aplicación de las normas contables, sus políticas, estimaciones y criterios son de responsabilidad de la Administración, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES).

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado mejoras a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la compañía no ha adoptado con anticipación.

b. Hipótesis del negocio en marcha

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

c. Registro contable y moneda de presentación

Los registros contables de la entidad se llevan en idioma español y se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

d. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras.

La entidad clasifica los intereses pagados y cobrados como flujos de efectivo en actividades de operación, los dividendos recibidos como flujos de efectivo en actividades de inversión y los dividendos pagados como flujos de efectivo en actividades de financiamiento.

El efectivo en entidades financieras está sujeto a riesgo crediticio, aunque el plazo de vencimiento es muy bajo ya que la entidad puede retirar el efectivo en cualquier momento sin penalización.

e. Instrumentos financieros

Con fecha 24 de julio de 2014, el IASB emitió la NIIF 9 que sustituye, a partir del 1 de enero de 2018, a la NIC 39 e incluye requerimientos para la clasificación y valoración financiera de instrumentos financieros, el deterioro de activos financieros y la contabilidad de coberturas.

En cuanto a su estrategia de transición, CASTELAGO S. A., ha optado por no reexpresar los periodos anteriores, teniendo solo una fecha de aplicación inicial para todos los requerimientos (1 de enero de 2018).

CASTELAGO S. A., ha llevado a cabo un análisis en el que ha concluido que la implementación de esta norma no tendrá impacto relevante sobre las operaciones que realiza, sin que se hayan identificado ajustes sobre la situación patrimonial de apertura del ejercicio 2018

Los detalles de las nuevas políticas contables significativas y la naturaleza y los efectos de los cambios a las políticas contables previas se especifican a continuación:

Clasificación y valoración de activos y pasivos financieros

La norma previa NIC 39 tenía 4 categorías de activos financieros:

Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias,

Mantenido hasta el vencimiento,

Disponible para la venta, y

Préstamos y cuentas a cobrar.

Bajo NIIF 9, desde las categorías dos, tres y cuatro de la NIC 39 se eliminan, y el criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se medirá:

Costo amortizado,

Valor razonable con cambios en otro resultado integral, o

Valor razonable con cambios en el resultado del periodo

Los criterios para aplicar las tres categorías bajo NIIF 9, son los siguientes:

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del capital más intereses sobre dicho capital, el activo financiero se valorará al costo amortizado.

Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del capital más intereses sobre dicho capital, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio).

Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en en la categoría Valor razonable con cambios en el resultado del período. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser solo pagos de capital e intereses.

Reconocimiento inicial

En el reconocimiento inicial, hay dos opciones de designación irrevocable en el reconocimiento inicial:

1. Un instrumento de patrimonio, siempre y cuando no se mantenga con fines de negociación, puede designarse para valorar a valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Posteriormente, en la venta del instrumento, no se permite la reclasificación a la cuenta de resultados de los importes reconocidos en patrimonio y únicamente se llevan a resultados los dividendos.
2. Un activo financiero también puede ser designado para valorarse a valor razonable con cambios en resultados si de esta manera se reduce o elimina una incongruencia de medición o reconocimiento (véase p. B4.1.29 a B4.1.32 NIIF 9).

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente por el valor razonable más o menos, en el caso de un activo financiero o un pasivo financiero que no se contabilice a valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo financiero o del pasivo financiero.

No obstante, lo anterior, en el momento del reconocimiento inicial una entidad medirá las cuentas a cobrar comerciales que no tengan un componente financiero significativo (determinado de acuerdo con la NIIF 15) a su precio de transacción.

Reconocimiento posterior

Para el registro posterior al momento del reconocimiento inicial de los activos financieros, se aplican las siguientes políticas contables:

Activos financieros a costo amortizado:

Estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho costo amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costos de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro de "otros ingresos / (gastos) financieros – netos" en el período en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.

Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral:

Se contabilizan posteriormente por su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en "Otro resultado integral". Los ingresos por intereses, las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados. Cuando se venden o se dan de baja, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en "Otro resultado integral" se incluyen en la cuenta de resultados como "otros ingresos/(gastos) financieros netos".

Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral:

Su medición posterior es a valor razonable. Únicamente se llevan a resultados los dividendos, a menos que dichos dividendos representen claramente una recuperación del costo de la inversión. Otras pérdidas o ganancias se llevan a "Otro resultado integral" y nunca se reclasifican a resultados.

CASTELAGO S. A., en base a las NIIF 9, cambió su clasificación de activos financieros que mantenía hasta el 31 de diciembre de 2018, así:

Activos financieros	Clasificación original bajo NIC 39	Nueva clasificación bajo NIIF 9
Efectivo y equivalentes al efectivo	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Clientes y otras cuentas por cobrar	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Otros activos financieros	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Instrumentos de patrimonio	Activos financieros disponibles para la venta	Valor razonable con cambio en resultados

Deterioro de activos financieros

El nuevo modelo de deterioro de NIIF 9 se basa en la pérdida esperada, a diferencia del modelo de pérdida incurrida de NIC 39. Por tanto, bajo NIIF 9 las pérdidas por deterioro se reconocen antes que bajo el modelo de la NIC 39. El nuevo modelo de deterioro es aplicable a todos los elementos que se señalan a continuación:

Activos financieros valorados a costo amortizado.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Activos financieros de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Los activos financieros a costo amortizado incluyen la partida de "Clientes y otras cuentas a cobrar" (que comprenden las cuentas a cobrar y otros activos contractuales en el alcance de la NIIF 15 "Ingresos derivados de contratos con clientes" y las cuentas a cobrar por arrendamientos en el alcance de la NIC 17), "Efectivo y partidas equivalentes al efectivo" y "otros activos financieros".

Al 1 de enero de 2018, no existían en CASTELAGO S. A., activos contractuales en el alcance de la NIIF 15, ni instrumentos financieros de deuda.

Bajo la nueva norma, el modelo de deterioro está dado sobre un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina que deba pasarse de la primera provisión a la segunda es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

Para las cuentas a cobrar comerciales y de arrendamiento, tanto si poseen o no un componente financiero significativo, CASTELAGO S. A., ha elegido como su política contable medir la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante todo el tiempo de vida del activo siguiendo el enfoque simplificado del p. 5.5.15 de la NIIF 9.

Para determinar si un activo financiero ha experimentado un empeoramiento significativo en su riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial, o para estimar las pérdidas crediticias esperadas durante todo el tiempo de vida del activo, CASTELAGO S. A. considera toda la información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin esfuerzo o costo desproporcionado. Esto incluye tanto información cuantitativa como cualitativa, basada en la experiencia del Grupo o de otras entidades sobre pérdidas crediticias históricas, e información de mercado observable sobre el riesgo crediticio del instrumento financiero concreto o instrumentos financieros similares.

CASTELAGO S. A., asume que el riesgo de crédito de un activo financiero se ha incrementado significativamente si la mora es superior a 30 días. Asimismo, adopta la presunción de impago para un activo financiero que se encuentre en mora superior a 90 días, salvo que se tenga información razonable y fundamentada que demuestre la recuperabilidad del crédito.

El periodo máximo a lo largo del cual las pérdidas crediticias esperadas deberán estimarse es el máximo periodo contractual a lo largo del cual la entidad está expuesta al riesgo crediticio.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

La NIIF 9 define la pérdida de crédito esperada como el promedio ponderado de las pérdidas crediticias con los riesgos respectivos de que ocurra un incumplimiento como ponderadores. Las pérdidas crediticias se miden como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales a que se tiene derecho de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la entidad espera recibir (es decir, todos los déficits de efectivo) descontados a la tasa de interés efectiva original.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

De la definición de la pérdida esperada como una media esperada se deduce que será necesaria la aplicación de juicio y un ejercicio importante de realización de estimaciones.

A grandes rasgos, la pérdida esperada se basa en la siguiente fórmula: EAD (Exposición al riesgo) x PD (Probabilidad de impago) x LGD (Pérdida dado el incumplimiento) x DF (Factor de descuento):

EAD= es la exposición al riesgo. Se mediría por los saldos contables (saldos pendientes de recibir un flujo de efectivo u otro activo financiero) minorado en su caso por los pagos anticipados y cualquier garantía o aval otorgada por el cliente.

PD= es la probabilidad de impago.

Las probabilidades de impago se determinarán de forma histórica, con base en el histórico de impagos de la propia empresa o matrices de transición histórica.

LGD= es la pérdida que se tendría en caso de impago del deudor, y se calcularía como (1 – la tasa de recuperación).

La empresa utiliza la tasa de transición histórica en base a la matriz de transición

DF es el valor temporal del dinero.

f. Partes relacionadas

Se consideran partes relacionadas a sus accionistas, asociadas, aquellas en que sus accionistas participen directa o indirectamente de otras sociedades. Así como el personal de la entidad dedicado a la administración de la entidad, que tienen control sobre la misma.

Cuando se hayan producido transacciones entre partes relacionadas, la entidad revelará la naturaleza de la relación, el importe de las transacciones, los saldos pendientes y otra información necesaria para la comprensión de los estados financieros

g. Inventarios

Conformados por los terrenos ubicados en las Urbanizaciones Las Riberas de Batán, Condominios Castelago y las Riberas, departamentos disponibles para la venta y las obras en curso ubicadas en la Urbanización Castelago, valorizadas al costo.

h. Propiedades de inversión, neto

La entidad reconoce como propiedades de inversión a aquellas propiedades mantenidas ya sea para ser explotadas en régimen de arriendo o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Las propiedades de inversión se han registrado por efecto de la conversión por primera vez a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, al costo revaluado como costo atribuido y su medición posterior es al costo.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

El costo o valor revaluado de propiedades de inversión se deprecia de acuerdo al método de línea recta.

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva, cuya base de vida útil de edificios es de 80 años.

Los terrenos sobre los que se encuentran construidos los edificios se presentan por separado ya que tienen una vida útil indefinida y por lo tanto, no son objeto de depreciación.

i. Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas por pagar se originan por las compras de bienes y servicios, se registran inicialmente a valor razonable y posteriormente, son valoradas al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva

j. Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias es la suma del impuesto a la renta causado más el impuesto diferido:

Impuesto a la renta causado

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

k. Reserva legal

Creación de reserva de acuerdo a lo dispuesto por leyes o reglamentos con el fin de dar a sus acreedores una protección adicional contra los defectos de las pérdidas.

La reserva legal se determina considerando la utilidad líquida, que para una sociedad anónima consiste en el 10% de dicha utilidad hasta que este alcance por lo menos el 50% del capital social

La política de la entidad es de registrar la reserva legal en el primer día del año siguiente, mediante Acta de Junta General de Accionistas.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

I. Ingresos de contratos con clientes

La NIIF 15 establece los criterios para el registro contable de los ingresos procedentes de contratos con clientes.

La NIIF 15 establece un nuevo modelo de cinco pasos que aplica a la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes:

Etapa 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente

Etapa 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato

Etapa 3: Determinar el precio de la transacción

Etapa 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato

Etapa 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

De acuerdo con la NIIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente, en el momento en que el cliente obtiene el control de los bienes o servicios prestados. La determinación del momento en el que se transfiere dicho control (en un punto en el tiempo o a lo largo de un periodo de tiempo) requiere la realización de juicios por parte CASTELAGO S. A.

Esta Norma sustituye a las siguientes normas:

(a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, así como a las interpretaciones relacionadas (CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes; CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles; CINIIF 18 Transferencias

de Activos procedentes de Clientes; y SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad).

CASTELAGO S. A., ha elegido como fecha de aplicación inicial la del 1 de enero de 2018. Por otra parte, en cuanto a su estrategia de transición CASTELAGO S. A., optado por la opción C3 b) establecida en la Norma, que supone aplicar la NIIF 15 retroactivamente con el efecto acumulado de la aplicación inicial reconocido en la fecha de aplicación inicial, sin proceder por tanto a la reexpresión de la información presentada en 2017 bajo las normas previas citadas.

CASTELAGO S. A., ha llevado a cabo un análisis en el que ha concluido que la implementación de esta norma no tendrá impacto relevante sobre las operaciones que realiza, sin que se hayan identificado ajustes sobre la situación patrimonial de apertura del ejercicio 2018:

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Reconocimiento de los ingresos.

1. La mayoría de los ingresos de CASTELAGO S. A., provienen de la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Para este tipo de ingresos, bajo NIIF 15, se considera que los clientes son consumidores finales o intermediarios, con los que no existen contratos a largo plazo, y a los que se le emite la factura en el momento en que se transfiere el control de los bienes o servicios, por lo que los ingresos se reconocen en ese momento de venta del bien o prestación del servicio. Este tratamiento coincide con el que se ha venido utilizando hasta la entrada en vigor de dicha NIIF.

2. La nueva norma NIIF 15 exige utilizar un método homogéneo de reconocimiento de ingresos para contratos y obligaciones de desempeño con características similares (NIIF 15 p.40).

El método elegido por CASTELAGO S. A., como preferente para medir el valor de los bienes y servicios cuyo control se transfiere al cliente a lo largo del tiempo es el método de producto, siempre y cuando a través del contrato y durante su ejecución se pueda medir el avance de los trabajos ejecutados. Los métodos de producto reconocen los ingresos de actividades ordinarias sobre la base de las mediciones directas del valor para el cliente de los bienes o servicios transferidos hasta la fecha en relación con los bienes o servicios pendientes comprometidos en el contrato.

En contratos de bienes y servicios diferentes altamente interrelacionados para producir un producto combinado, el método de producto aplicable será el de medición de los trabajos realizados

En los contratos de servicios rutinarios en los que los bienes y servicios son sustancialmente los mismos y se transfieren con un mismo patrón de consumo, de tal manera que el cliente se beneficia de los mismos a medida que se van prestando por la compañía, el método de reconocimiento de ingresos seleccionado por CASTELAGO S. A., está basado en el tiempo transcurrido, dentro del método de producto, mientras que los costos se registran conforme al principio de devengo. En función de lo anterior, el grado de avance en costos solo se aplicará en aquellos casos en los que no se pueda medir de manera fiable el avance de los trabajos.

Requisitos de presentación e información

La NIIF 15 incluye requisitos de presentación e información que son más detallados que en las normas previas. Los requisitos de presentación suponen un cambio significativo respecto a la práctica actual y han aumentado el volumen de desgloses requeridos en los estados financieros de CASTELAGO S. A., ampliando los desgloses correspondientes a los juicios realizados respecto a identificación de las obligaciones de desempeño y otros aspectos de juicio de la norma.

En resumen, el impacto de la adopción de la NIIF 15 no tiene un efecto relevante en los estados financieros de CASTELAGO S. A.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

m. Gastos

Los gastos 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.

n. Provisiones

La entidad sigue la política de provisionar los saldos estimados para hacer frente a responsabilidades originadas por litigios en curso, indemnizaciones u obligaciones, así como de los avales y garantías otorgados que puedan suponer una obligación de pago (legal o implícito) para la entidad, siempre y cuando el saldo pueda ser estimado de manera fiable.

o. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

NIIF 16 “Arrendamientos”. Esta Norma sustituye las siguientes Normas e Interpretaciones: (a) NIC 17 Arrendamientos; (b) CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento; (c) SIC-15 Arrendamientos Operativos—Incentivos; y (d) SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

En enero de 2016 ha sido aprobada la nueva normativa internacional relativa a los Arrendamientos (NIIF 16), que supone un significativo cambio de criterio respecto a la norma vigente (NIC 17). Bajo esta nueva norma, en el caso de los arrendatarios, se exigirá que las sociedades incluyan en sus balances la mayor parte de los contratos de arrendamiento, viendo incrementado tanto su Activo como su Pasivo. En este nuevo contexto, las sociedades deberán registrar un Activo por el derecho de uso del bien alquilado y un Pasivo por el valor actual de los pagos mínimos futuros (incluyendo también el pago final del bien si aplica y existen expectativas de que vaya a incurrirse en el mismo). En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos entre operativo y financiero.

La NIIF 16 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

- NIIF 14 – Cuentas de diferimientos de actividades reguladas

La NIIF 14 es una norma opcional que permite a una entidad, cuando adopte por primera vez las NIIF y cuyas actividades estén sujetas a regulación de tarifas, seguir aplicando la mayor parte de sus políticas contables anteriores para las cuentas diferidas reguladas. Las entidades que adopten la NIIF 14 tienen que presentar las cuentas diferidas reguladas como partidas separadas en el estado de situación financiera y presentar los movimientos de esas cuentas como partidas separadas en el estado de resultados y en el estado del resultado del período y otro resultado integral. La norma requiere desgloses respecto a la naturaleza y a los riesgos asociados con las tarifas reguladas de la entidad, así como los impactos de las tarifas reguladas en las cuentas anuales.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Esta norma no aplica para esta entidad porque no ha adoptado la Normas Internacionales de Información Financiera en este periodo; sino, que fueron adoptadas con anterioridad.

- Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28 – Ventas o contribución de activos entre un inversor y su asociada o su negocio conjunto.

Esta modificación pretende eliminar el conflicto existente entre la NIIF 10 y la NIC 28 para las aportaciones de negocios a asociadas o negocios conjuntos.

Modificaciones a NIIF 9: Características de pagos anticipados con compensación negativa, Aclara sobre la forma de clasificación y contabilización de este tipo de instrumentos financieros con cláusulas de pagos anticipados.

Esta modificación a la NIIF 9, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

Mejoras a las NIIF, ciclo 2015-2017 Incluye cambios a la NIC 12 (Impuesto a las ganancias), NIC 23 (Costos por préstamos) y NIC 28 (Inversiones en asociadas y negocios conjuntos).

Estas mejoras a las NIIF, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

Interpretación CINIIF 23, Incertidumbres sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias. Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a la interpretación del impuesto a las ganancias.

Esta interpretación a las CINIIF 23, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

3. INDICADORES ECONÓMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico de 2018, fue de 0.27 %.

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20
2018	0.27

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2018</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2017</u>
Bancos	U.S.\$ <u>1,863.46</u>	<u>1,190.72</u>

5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2018</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2017</u>
Clientes	U.S.\$ <u>227.60</u>	<u>63,414.89</u>

La cuenta por cobrar clientes, corresponden a venta de materiales.

En el período 2018 y 2017, la entidad no ha realizado la provisión para cuentas incobrables, porque su facturación es cobrable el 100%, los créditos otorgados en el año 2018 fueron cobrados en su totalidad.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Anticipo a proveedores (a)	U.S.\$	22,305.78	22,305.78
Guaranty Trust Bank Limited (b)		10,000.00	10,000.00
Cuentas por cobrar prediales		-	4,371.92
Otras cuentas por cobrar		-	159,298.07
TOTAL	U.S.\$	<u>32,305.78</u>	<u>196,975.77</u>

(a) Estos valores vienen de años anteriores.

(b) La cuenta Guaranty Trust Bank Limited, es un depósito en garantía de años anteriores.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. PARTES RELACIONADAS

Un resumen de las partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

<u>POR COBRAR</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2017</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2018</u>
			<u>FACTURA</u> <u>CIÓN</u>	<u>BAJAS</u>	<u>COBROS</u>	
<u>Cientes - Facturación</u>						
Talum S.A.	U.S.\$	14,070.47	592.75	-	-	14,663.22
TOTAL		14,070.47	592.75	-	-	14,663.22
<u>Préstamos</u>						
Industrias Asociadas Indusocia S. A.		10,438.37	-	10,438.37	-	-
Talum S. A.		3,112,313.54	-	-	52,363.82	3,059,949.72
Ulster Corp. S. A.		420,926.30	-	-	-	420,926.30
Industrias Socinriasa S. A.		3,000.00	-	3,000.00	-	-
Compañía de Industrias Copaninsa S. A.		2,500.00	-	2,500.00	-	-
Industrias Corintacorp S. A.		3,000.00	-	3,000.00	-	-
Agrícola Los Ranchos S. A.		36,855.52	-	-	-	36,855.52
Agrícola Batán S. A.		3,272.96	-	-	-	3,272.96
Nuevo Rancho S. A. Nuransa		2,906.40	-	-	-	2,906.40
TOTAL	U.S.\$	3,609,283.56	592.75	18,938.37	52,363.82	3,538,574.12

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

<u>POR PAGAR</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2017</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2018</u>
		<u>BAJAS</u>	<u>PAGOS</u>	<u>PRÉSTAMOS</u>	
<u>CORTO PLAZO</u>					
Huindar S. A.	U.S.\$ 30,650.00	-	-	-	30,650.00
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA	254,427.26	-	-	47,216.86	301,644.12
Cebitse S. A.	76,430.42	76,430.42	-	-	-
Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S. A.	77,175.00	-	-	6,700.00	83,875.00
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.	213,040.89	-	-	-	213,040.89
Compañía General de Comercio y Mandato S. A.	196,977.92	-	-	-	196,977.92
Agrícola Agroguayas S.A.	7,100.00	-	1,000.00	1,000.00	7,100.00
Empacadora Grupo Granmar Empagran S. A.	265,564.70	-	-	152,359.31	417,924.01
Skyline Equities Group LLC	20,000.00	-	-	51,111.11	71,111.11
Compujasa S. A.	782.83	-	-	-	782.83
Fontespai S. A.	-	-	-	5,500.00	5,500.00
TOTAL	U.S.\$ 1,142,149.02	76,430.42	1,000.00	263,887.28	1,328,605.88

Las transacciones con partes relacionadas corresponden a contratos de préstamos los cuales están en proceso de recolección de firmas.

Se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otras de igual especie, realizadas con terceros.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2018</u>	31 DICIEMBRE <u>2017</u>
Materiales	U.S.\$	<u>7,230.72</u>	<u>7,798.60</u>

9. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2018</u>	31 DICIEMBRE <u>2017</u>
Inversiones en derechos fiduciarios	U.S.\$	<u>1,114,833.74</u>	<u>1,114,833.74</u>

El Fideicomiso Mercantil Castelago S. A., fue constituido por la entidad Castelago S. A., y la Fiduciaria Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A., con el objeto de recibir los bienes presentes y futuros para que los administre, será la responsable de la administración de los siguientes bienes: un solar ubicado en la urbanización Ribera de Batán de treinta y cuatro alícuotas del condominio, apartamentos, estacionamientos y bodegas ubicados en el bloque sur de condominios Castelago S. A., 16 parqueos ubicados en el bloque sur del condominio Castelago S. A., 9 bodegas ubicadas en el bloque sur de condominios Castelago S. A., linderos y dimensiones del departamento norte planta baja, primer piso, segundo piso, linderos y dimensiones del departamento sur planta baja, primer piso, segundo piso, linderos y dimensiones del Pent house norte y sur y un solar nueve urbanización La Ribera de Batán. El usufructo será transferido a los constituyentes que son los beneficiarios.

El 23 de enero del 2014 se transfirió el patrimonio autónomo de los bienes inmuebles valorados en U.S.\$ 5,342,733.00, mediante escritura pública con fecha 27 de noviembre del 2015, el constituyente, Castelago S. A. realizada el aporte adicional al patrimonio del fideicomiso de los inmuebles valorados por U.S.\$ 1,647,456.73, el 15 de febrero del 2016 realiza un aporte adicional al patrimonio del fideicomiso por U.S.\$ 585,880.00 y hasta el 31 de diciembre del 2018, la entidad ha suscrito escrituras de cesiones de derecho por U.S.\$ 6,461,235.99 dejando un saldo a la fecha en la inversión en derechos fiduciarios por U.S.\$ 1,114,833.74.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	31 DICIEMBRE <u>2018</u>	31 DICIEMBRE <u>2017</u>
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	U.S.\$ <u>0.37</u>	<u>-</u>

Las retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal por U.S.\$ 5.52, fueron compensadas con el saldo del anticipo pendiente de pago por U.S.\$ 5.15 dejando un saldo a favor de U.S.\$ 0.37 en la conciliación tributaria del año 2018. Ver nota 18.

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los movimientos de propiedades de inversión, por los años terminados al 31 de diciembre de 2018, son como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS 31/12/2017</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>SALDOS 31/12/2018</u>
Terreno	U.S.\$	74,978.37	-	74,978.37
Departamentos		152,990.57	-	152,990.57
		<hr/> 227,968.94	-	<hr/> 227,968.94
Menos:				
Depreciación acumulada		74,319.02	7,649.52	81,968.54
Propiedades de inversión, neto	U.S.\$	<hr/> 153,649.92	<hr/> -7,649.52	<hr/> 146,000.40

Los departamentos se deprecian al 5%, bajo el método de línea recta.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. DOCUMENTOS POR PAGAR

El saldo de documentos por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

<u>CUENTA</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>VENCIMIENTO</u>	<u>TASA INTERÉS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2018</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>
Guaranty Trust Bank Limited	088004	30/09/2019	10%	U.S.\$	2,000,000.00	2,000,000.00
Intereses					<u>51,111.11</u>	<u>1,380.83</u>
TOTAL				U.S.\$	<u>2,051,111.11</u>	<u>2,001,380.83</u>

La deuda con Guaranty Trust Bank Limited se encuentra respaldada con contrato de préstamo.

Los intereses que se generan por este crédito son contabilizados en gastos no deducibles.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

13. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017, por clasificación principal es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2018</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>
Proveedores locales	U.S.\$	280,065.67	351,686.89
Convenio de Pago Servicio de Rentas Internas – SRI (a)		13,179.64	29,867.86
Anticipo de clientes (b)		53,840.19	53,840.19
Otras cuentas por pagar		14,466.02	12,137.86
TOTAL	U.S.\$	<u>361,551.52</u>	<u>447,532.80</u>

(a) Mediante la Resolución No.109012017RCBR325304 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fecha 25 de septiembre del 2018 se concede el convenio de facilidad de pago de 6 meses del anticipo de impuesto a la renta del mes de julio de 2018 que asciende a la cantidad de U.S.\$ 13,925.54 al 31 de diciembre de 2018 queda un valor de U.S.\$ 5,706.82, que vence el 25 de marzo del 2019.

Mediante la Resolución No.109012018RCBR325304 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fecha 23 de octubre de 2018 se concede el convenio de facilidad de pago de 6 meses del anticipo de impuesto a la renta del mes de septiembre de 2018 que asciende a la cantidad de U.S.\$ 13,925.54 al 31 de diciembre de 2018 queda un valor de U.S.\$ 7,472.82.

(b) El saldo de anticipo de clientes corresponde a dividendos entregados por los clientes para la adquisición de departamentos.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2017</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2018</u>
Retención en la fuente del impuesto a la renta	U.S.\$	22.43	163.34	185.83	44.92
Retenciones en la fuente del IVA		-	12.18	13.27	1.09
IVA por pagar		-	62.64	66.23	3.59
Impuesto a la renta causado (nota 18)		1,937.65	29,793.87	27,856.22	-
TOTAL	U.S.\$	1,960.08	30,032.03	28,121.55	49.60

15. DEUDA A LARGO PLAZO

El saldo de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2018</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2017</u>
Garantía de clientes	U.S.\$	<u>15,952.40</u>	<u>15,952.40</u>

Corresponde a valores en garantía, depositados por los clientes por los departamentos alquilados.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

16. PASIVOS DIFERIDOS

El saldo de los pasivos diferidos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Anticipos de clientes	U.S.\$ <u>612,244.39</u>	<u>612,244.39</u>

El saldo de anticipo de clientes corresponde a dividendos entregados por los clientes para la adquisición de departamentos.

17. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, está conformado de la siguiente manera:

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Skyvest Ec Holding S. A	799	99.88	1.00	799.00
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA	1	0.12	1.00	1.00
TOTAL	<u>800</u>	<u>100</u>		<u>800.00</u>

La entidad Skyvest Ec Holding S. A. e Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA son de nacionalidad ecuatoriana.

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

18. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2018</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	-425,550.17	106,609.85
Menos:			
Amortización por pérdidas tributarias de años anteriores		-	83,802.73
Más:			
Gastos no deducibles locales		65,845.67	148,900.00
Gastos no deducibles al exterior		412,495.57	20,000.00
Utilidad gravable		52,791.07	236,231.32
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado		11,614.04	51,970.89
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		27,856.22	50,032.40
Rebaja del saldo del anticipo - decreto ejecutivo no. 210		-	1.72
Anticipo reducido correspondiente al ejercicio fiscal declarado		27,856.22	50,030.68
Impuesto a la renta mínimo causado		27,856.22	1,940.21
Más:			
Saldo del anticipo pendiente de pago		5.15	2.59
Menos:			
Anticipo de impuesto a la renta pagado (nota 14)		27,856.22	-
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 10)		5.52	5.15
Saldo a favor / Impuesto a la renta pagar	U.S.\$	-0.37	1,937.65

CASTELAGO S. A.

Notas a los Estados Financieros

Los estados financieros de CASTELAGO S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2018. La acción determinadora de la administración tributaria encaminada a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo, de acuerdo con el artículo 94 del Código Tributario, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo en los siguientes casos:

En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.

2. En seis años, contados desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, respecto de los mismos tributos, cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y,

3. En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto activo o en forma mixta, contado desde la fecha de la notificación de tales actos

19. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre de 2018, y la fecha del informe de los auditores externos el 8 de mayo del 2019, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la entidad auditada pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

20. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

CASTELAGO S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado y no tienen personal discapacitado al 31 de diciembre de 2018.

21. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la entidad, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con el que trabaja la entidad son de propiedad exclusiva de la entidad.


CPA. Leopoldo Guacho Remache
Contador General