CONTACTO INMOBILIARIO INMOCONTACTO CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

CONTENIDO

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores socios:

Contacto Inmobiliario Inmocontacto Cía. Ltda.

Quito, 13 de febrero del 2019

Opinión

1. He auditado los estados financieros de Contacto Inmobiliario Inmocontacto Cía. Ltda. (la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

2. En mi opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Contacto Inmobiliario Inmocontacto Cía. Ltda. al 31 de diciembre de 2018, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

3. La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

   Se considera que la evidencia de auditoría que se ha obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar la opinión de auditoría.

Independencia

4. Soy independientes de Contacto Inmobiliario Inmocontacto Cía. Ltda. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y he cumplido con mis responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información

5. La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe de Gerencia de la Compañía, que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos, la cual fue obtenida antes de la fecha de este informe de auditoría.

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

En conexión con la auditoria de los estados financieros, mi responsabilidad es leer el informe anual de la administración y al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con el conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que he efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha del informe de auditoría, concluyo que existen inconsistencias materiales de esta información, yo debo reportar este hecho. No tengo nada que informar al respecto.

Responsabilidad de la Administración de la compañía por los estados financieros

6. La Administración de Contacto Inmobiliario Inmocontacto Cía. Ltda. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

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

8. Los objetivos de la auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u 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 siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de la auditoría:

- Identifico y valoro los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para la opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que

en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

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

- Evalúo si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.

- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que se llame la atención en el informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, se expresa una opinión modificada. Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoria obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.

- Evalúo la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunico a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que se identifica en el transcurso de la auditoría.

Asuntos que requieren énfasis

9. Los estados financieros adjunto presentan valores comparativos del año 2017, los mismos que han sido auditados por otro auditor, y de los cuales no expreso ninguna opinión, son incluidos por normativa debido al principio contable de comparabilidad.

Contacto Inmobiliario Inmocontacto Cía. Ltda.
Quito, 13 de febrero de 2019

IVÁN ESPINOSA

N° de Registro Nacional de Auditores Externos: SCVS-RNAE-1164

Iván Felipe Espinosa
Auditor externo
Resolución N° SCVS-IRQ-DRICAI-SAI-2017-00022410

CONTACTO INMOBILIARIO INMOCONTACTO CÍA. LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	*Al 31 de diciembre de 2018*	*Al 31 de diciembre de 2017*
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	393.389	455.751
Deudores comerciales	7	124.902	6.298
Cuentas por cobrar relacionadas	8	22.676	20.811
Inventarios	9	7.485.958	456.854
Anticipos	10	9.369	52.682
Total Activo corriente		**8.036.294**	**992.396**
Activo no corriente			
Obras en construccion	11	103.253	363.839
Propiedad, planta y equipo	12	28.511	22.673
Impuestos diferidos	13	3.525	-
Total Activo no corriente		**135.289**	**386.512**
Total Activo		**8.171.583**	**1.378.908**

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Angel Costales
Representante Legal
Contacto Inmobiliario
Inmocontacto Cía. Ltda.

Javier Domínguez
Contador General
Contacto Inmobiliario
Inmocontacto Cía. Ltda.

CONTACTO INMOBILIARIO INMOCONTACTO CÍA. LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Al 31 de diciembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Pasivo			
Pasivo corriente			
Acredores comerciales	14	288.077	328.401
Cuentas por pagar relacionadas	15	6.896.199	434.124
Anticipos de clientes	16	262.851	-
Beneficios sociales	17	41.827	60.409
Impuestos por pagar	18	2.251	56.091
Obligaciones financieras	19	4.989	-
Otras cuentas por pagar	20	8.786	5.245
Total Pasivo corriente		**7.504.980**	**884.270**
Pasivo no corriente			
Beneficios a empleados largo plazo	21	14.100	-
Ingresos diferidos		-	274.453
Total Pasivo no corriente		**14.100**	**274.453**
Total Pasivo		**7.519.080**	**1.158.723**
Patrimonio			
Capital social	22	600.000	30.000
Reservas	23	12.587	9.815
Resultados acumulados	24	39.916	180.370
Total Patrimonio		**652.503**	**220.185**
Total Pasivo y Patrimonio		**8.171.583**	**1.378.908**

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Angel Costales
Representante Legal
Contacto Inmobiliario
Inmocontacto Cía. Ltda.

Javier Domínguez
Contador General
Contacto Inmobiliario
Inmocontacto Cía. Ltda.

CONTACTO INMOBILIARIO INMOCONTACTO CÍA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Al 31 de diciembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Ingresos			
Contratos de construcción	26	1.204.675	3.022.767
Otras rentas	26	6.757	44.129
Costo de ventas			
Materiales utilizados o productos vendidos	27	(531.408)	(2.108.919)
Mano de obra directa	27	(45)	(193)
Costos indirectos de fabriación	27	(56)	(1.311)
Otros costos	27	(113.058)	(213.604)
Utilidad bruta		***566.865***	**742.869**
Gastos de ventas	28	-	(8.719)
Gastos administrativos	28	(490.020)	(341.730)
Utilidad operacional		**76.845**	**392.420**
Gasto financieros	29	(525)	(85.400)
Utilidad antes de impuesto a la renta		***76.320***	**307.020**
Impuesto a la renta	18	(23.665)	-
Resultado neto del periodo		**52.655**	**307.020**
Otros resultados integrales		-	-
Resultado integral del año		**52.655**	**307.020**

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Ángel Costales
Representante Legal
Contacto Inmobiliario
Inmocontacto Cía. Ltda.

Javier Dominguez
Contador General
Contacto Inmobiliario
Inmocontacto Cía. Ltda.

CONTACTO INMOBILIARIO INMOCONTACTO CÍA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reservas	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2016	**30.000**	**9.815**	**(126.650)**	**(86.835)**
Resultado del ejercicio	-	-	307.020	307.020
Saldos al 31 de diciembre de 2017	**30.000**	**9.815**	**180.370**	**220.185**
Según acta del 22 de septiembre del 2018				
Aumento de capital	570.000	-	-	570.000
Según acta del 06 de febrero del 2019				
Resultado del ejercicio	-	-	52.655	52.655
Reserva legal	-	2.771		2.771
Pago de dividendos	-	-	(193.109)	(193.109)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	**600.000**	**12.587**	**39.916**	**652.503**

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Ángel Costales
Representante Legal
Contacto Inmobiliario
Inmocontacto Cía. Ltda..

Javier Domínguez
Contador General
Contacto Inmobiliario
Inmocontacto Cía. Ltda.

CONTACTO INMOBILIARIO INMOCONTACTO CÍA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2018
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad antes de Impuesto a la renta y gastos financieros		76.845
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Jubilación patronal y desahucio	21	14.100
Impuestos diferidos	13	(3.525)
Depreciaciones	12	6.950
		94.370
Cambios en activos y pasivos:		(118.604)
Deudores comerciales		(1.865)
Cuentas por cobrar relacionadas		(7.029.104)
Inventarios		43.313
Anticipos		(40.324)
Acreedores comerciales		6.462.075
Cuentas por pagar relacionadas		262.851
Anticipos de clientes		(18.582)
Beneficios sociales		(53.840)
Impuestos por pagar		4.989
Obligaciones financieras		3.541
Otras cuentas por pagar		(274.453)
Ingresos diferidos		
Impuesto a la renta	18	(23.665)
Dividendos 2017		(193.109)
Efectivo neto utilizado por las actividades en las operaciones		(882.407)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de activos fijos	10	(12.788)
Aportes a capital social	22	570.000
Constitución de reserva legal	23	2.772
Obras en construcción	11	260.586
Efectivo neto provisto en las actividades de inversión		820.570
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Gastos financieros	29	(525)
Efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento		(525)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(62.362)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		455.751
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		**393.389**

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Angel Costales
Representante Legal
Contacto Inmobiliario
Inmocontacto Cía. Ltda.

Javier Dominguez
Contador General
Contacto Inmobiliario
Inmocontacto Cía. Ltda.

CONTACTO INMOBILIARIO INMOCONTACTO CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

Contacto Inmobiliario Inmocontacto Cía. Ltda., empieza sus actividades a inicios del año 2011 con la finalidad de integrar en una sola empresa las distintas etapas involucradas en la construcción y comercialización de bienes inmuebles que normalmente se acostumbra manejar por separado. Fundada por sus accionistas que ya contaban previamente con más de 30 años de experiencia en la industria de la construcción civil residencial. En sus primeros años la empresa se dedicó a la comercialización de bienes inmuebles de terceros y empresas relacionadas para perfeccionar sus técnicas comerciales. Para el año 2015 Inmocontacto lanza su primer proyecto propio Novark Status, siendo este un proyecto manejado íntegramente en todas sus etapas por la empresa y confirmando así su éxito tanto operativo como comercial.

1.2 Capital de trabajo

Al 31 de diciembre 2018, la Compañía presenta un superávit de capital de trabajo por US$528.587 (2017: US$108.126) debido a la buena gestión sobre los activos y pasivos corrientes con los que opera en 2018. La Administración, sin embargo, espera mejorar esta situación en el 2019, donde se espera mejores flujos de para la Compañía.

La Compañía ha venido cumpliendo con los pagos acordados tanto con colaboradores, proveedores, organismos de control, así como con las obligaciones financieras. Utilizando los flujos de fondos generados en las operaciones y del efectivo proveniente de su principal accionista.

1.3 Situación financiera de la Compañía

En el ejercicio 2018 la Compañía generó una ganancia neta de US$52.655 (2017: US$307.020) con la cual los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2018 totalizan US$39.916 (2017: US$180.370). A la fecha de emisión de estos estados financieros, el directorio de la Compañía ha confirmado que continuará proporcionando el apoyo financiero y operativo que pueda requerir la Compañía para continuar con sus operaciones como una empresa en marcha.

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha 01 de febrero de 2019 del Representante Legal de la Compañía.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las NIIF, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2018 emitidas por el IASB (International

Accounting Standard Board) traducidas oficialmente al idioma castellano y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico.

Con el objeto de uniformar la presentación de los estados financieros del 2018 con los del año 2017, se han efectuado ciertas reclasificaciones y/o reagrupaciones de los estados financieros y sus notas.

2.1.1 Nuevos pronunciamientos contables

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

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

La Administración estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas no generará un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 7	Las entidades deberán explicar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero 2017
NIC 12	Las enmiendas aclaran la contabilización del impuesto diferido cuando un activo se mide a su valor razonable y ese valor razonable está por debajo de la base imponible del activo.	1 de enero 2017
NIC 28	Enmiendas con respecto a la medición de una asociada o una empresa conjunta a valor razonable efectiva.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas con respecto a la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero 2018
NIIF 4	Las enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativos a la aplicación de la NIIF 9 (instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIIF 12	Enmiendas con respecto a la clarificación del alcance de la norma.	1 de enero 2017
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta Norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Enmiendas relacionadas con la contabilidad de los arrendatarios y en el reconocimiento de casi todos los arrendamientos en el balance general. La norma elimina la distinción actual entre los arrendamientos operativos y financieros.	1 de enero 2019
IFRIC 22	Este IFRIC trata transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

(a) Cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por los documentos y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Deudores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes por la adquisición de productos y servicios de mantenimiento en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses.

(ii) Cuentas por cobrar compañías relacionadas: Corresponden a préstamos que son exigibles por parte al deudor en el corto plazo y a transacciones comerciales. Los préstamos no devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

(iii) Anticipos: Representadas principalmente por préstamos otorgados a colaboradores de la Compañía. Se registran a su valor nominal que no difiere significativamente de su costo amortizado, pues no generan intereses y son recuperables en el corto plazo.

(b) Otros pasivos financieros:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

i) Acreedores comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que no difiere del costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas en menos de 60 días de forma general.

ii) Cuentas por pagar compañías relacionadas: Corresponden a préstamos que son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo y a transacciones comerciales. Los préstamos no devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

iii) Anticipos de clientes: Corresponden a anticipos recibidos por parte de clientes como promesas de compra de los inmuebles que comercializa la Compañía. Los anticipos

no devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

iv) Obligaciones financieras y otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por valores adeudados a tarjetas de crédito o préstamos. Se registran a su valor nominal que no difiere significativamente de su costo amortizado, pues no generan intereses y son recuperables en el corto plazo.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa al final de cada período la existencia de evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que no se han incurrido y garantías), descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales.

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfirió el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del mismo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

2.5 Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de construcción, adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

2.6 Activos fijos

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a

la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de los activos fijos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. Considera valores residuales para los casos en que se estima que su valor de realización al término de su vida útil no será depreciable y podrán ser comercializados. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de los activos fijos son las siguientes:

Tipo de activo	N° de años
Muebles y enseres	10
Maquinaria y equipo	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales. Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.7 Pérdidas por deterioro de activos no financieros (activos fijos)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.
En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.8. Impuesto a la renta corriente y diferido

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

2.8.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por Impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto mixto, de acuerdo a la composición societaria de cada Compañía y su domiciliación específicamente, para los regímenes fiscales preferentes se considera el 25% y para regímenes domiciliados en Ecuador se aplicará el 22%, y en el caso de que la participación societaria sea igual o mayor al 50% se aplicará la tarifa del 25% porcentualmente de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12%. Por lo acontecido en Ecuador el 16 de abril de 2016 se retorna a una tasa del 25%.
Contacto Inmobiliario Inmocontacto Cía. Ltda., aplica el 25% después del análisis realizado.

Se encuentra vigente la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de Impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece que en caso de que el Impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en Impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

2.8.2 Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes

y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

En adición, es importante señalar que, de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2014. Por lo acontecido en Ecuador el 16 de abril de 2016 se retorna a una tasa del 25%. El impuesto diferido está calculado por la tasa de impuesto a la renta establecida.

2.9 Beneficios sociales

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los costos de operación, los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

iii) Décimos tercer y cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.10 Beneficios de largo plazo (Jubilación patronal, desahucio):

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, requerido y normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se lo denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Unidad de Crédito Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 7.72% anual equivalente a tasa de mercado libre de inflación.

A partir de enero del 2016 entró en vigencia la modificación a la Norma Internacional de Contabilidad N° 19 que tiene que ver principalmente con clarificar el modo de determinación de la tasa de descuento de las obligaciones por beneficios post empleo.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, invalidez, edad de retiro, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el periodo en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.11 Provisiones corrientes

En adición a lo que se describe en la nota 2.10., la Compañía registra provisiones cuando (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable sea una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus productos en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace entrega de sus productos al comprador y en consecuencia transfiere, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

La Compañía genera sus ingresos principalmente por la construcción y venta de inmuebles.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son

importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(a) Vida útil de los activos fijos: Los cambios en circunstancias tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. (Nota 2.6).

(b) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes (Nota 2.10).

(c) Impuesto a la renta diferido: la Compañía considera que en el futuro se generarán utilidades gravables que permitirán recuperar el saldo de impuesto diferido activo. (Nota 13).

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

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

El Directorio proporciona por escrito principios para la administración general de riesgos, así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito, y el uso de instrumentos financieros para la inversión de los excedentes de liquidez.

(a) Riesgos de mercado

i) Riesgo de producto y mercado

La principal fuente de ingresos de la Compañía corresponde a la venta de bienes inmuebles. Su exposición a los riesgos financieros (riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez) está estrechamente vinculada con los riesgos financieros descritos en sus propios estados financieros.

ii) *Riesgo de tasa de interés*

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de sus préstamos a corto plazo con entidades relacionadas. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. El endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

La Administración considera que no está expuesta a este tipo de riesgo, puesto que sus niveles de endeudamiento de este tipo son bajos.

(b) *Riesgos de crédito*

El riesgo de crédito surge del efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras.

Respecto de bancos e instituciones financieras, solo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la Compañía.

(c) *Riesgos de liquidez*

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financieros, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía. La Compañía monitorea mensualmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantiene una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones. Todos sus pasivos corrientes van a ser liquidados en los siguientes 12 meses.

La información comparativa se ha reestructurado de acuerdo a lo que permite la modificación a la NIIF 7 para las revelaciones del riesgo de liquidez.

	Menos de 1 año
Al 31 de diciembre de 2018	
Acredores comerciales	288.077
Cuentas por pagar relacionadas	6.896.199
Anticipos de clientes	262.851
Beneficios sociales	41.827
Impuestos por pagar	2.251
Obligaciones financieras	4.989
Otras cuentas por pagar	8.786
	7.504.980
Al 31 de diciembre de 2017	
Acredores comerciales	328.401
Cuentas por pagar relacionadas	434.124
Beneficios sociales	60.409
Impuestos por pagar	56.091
Otras cuentas por pagar	5.245
	884.270

(d) *Riesgos de capital*

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital sin necesidad de recurrir a un apalancamiento financiero.

Las ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron los siguientes:

	2018	2017
Al 31 de diciembre de 2018		
Acredores comerciales	288.077	328.401
Cuentas por pagar relacionadas	6.896.199	434.124
Anticipos de clientes	262.851	-
Beneficios sociales	41.827	60.409
Impuestos por pagar	2.251	56.091
Obligaciones financieras	4.989	-
Otras cuentas por pagar	8.786	5.245
Total deuda (1)	**7.504.980**	**884.270**

	2018	2017
Total deuda (1)	7.504.980	884.270
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	393.389	455.751
Deuda neta	7.111.591	428.519
Total Patrimonio	649.776	220.185
Capital total	7.761.367	648.704
Ratio de apalancamiento	**97%**	**136%**

a. Las principales fuentes de apalancamiento son "acreedores comerciales", "cuentas por pagar relacionadas", "anticipos de clientes", "beneficios sociales" y "impuestos por pagar", "obligaciones financieras" y otras cuentas por pagar". Para el año 2018 existe una ratio de apalancamiento del 97% (2017: 136%)

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros -

A continuación, se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Corriente	
	2018	2017
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	393.389	455.751
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Deudores comerciales	124.902	6.298
Cuentas por cobrar relacionadas	22.676	20.811
Total activos financieros	**540.967**	**482.860**
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Acredores comerciales	288.077	328.401
Cuentas por pagar relacionadas	6.896.199	434.124
Anticipos de clientes	262.851	-
Obligaciones financieras	4.989	-
Otras cuentas por pagar	8.786	5.245
Total activos financieros	**7.460.902**	**767.770**

Valor razonable de instrumentos financieros

Dada la naturaleza y plazo de los instrumentos financieros su valor en libros corresponde o se aproxima a su valor razonable.

6. EFECTIVO

Composición:

	2018	2017
Caja chica	560	556
Bancos locales (1)	392.829	455.195
	393.389	455.751

(1) Corresponde a depósitos mantenidos en cuentas corrientes en las siguientes instituciones financieras: Banco Produbanco - Grupo Promerica, No. 02005212762, y, Banco Guayaquil, No. 9438637. Ambas, con calificaciones de riesgo "AAA-" en todos los casos, según información publicada por la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

7. DEUDORES COMERCIALES

Composición:

	2018	2017
Neglex Servicios de Consultoria Cía. Ltda. (1)	117.722	-
Imexpor Internacional S.C.C.	1.531	-
Desintecsa S.A.	1.404	-
Hidromundo S.C.C.	842	-
Conectividad Global COGL cia. Ltda.	263	-
Otros menores	3.140	6.298
	124.902	6.298

(1) Corresponde a un inmueble facturado con documento No. 001-001-000001187, mismo que mediante un acuerdo entre las partes, ha sido contemplado como recuperable durante los primeros meses del año 2019.

8. CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Composición:

	2018	2017
Imexpor Internacional S.C.C. (1)	5.944	8.235
Costales Orozco Ángel Elicio (2)	5.130	-
Otras cuentas por cobrar	6.602	7.575
Otro menores por liquidar	5.000	5.000
	22.676	20.811

(1) Corresponde a préstamos para cubrir facturas por iliquidez en Imexpor Internacional S.C.C. Este financiamiento fue otorgado para solventar gastos emergentes de reconstrucción en inmuebles.

Estos préstamos por cobrar son incursiones que no contemplan directamente el giro del negocio de la Compañía. La presencia de este deudor se revela tanto comercialmente (Nota 7), como en el ámbito de empresas vinculadas. Se realiza esta diferenciación dado que esta apertura no afecta la presentación de los Estados Financieros, permite un mejor control de las operaciones y, sus montos no son relevantes en función a las revelaciones de transacciones entre relacionadas.

(2) Corresponde a una cuenta por cobrar por concepto de reembolso de gastos ejercidos en el pago de impuestos municipales sobre propiedades que constan a nombre del señor Ángel Elicio Costales, parte relacionada de la Compañía.

9. INVENTARIOS

Composición:

	2018	2017
Terrenos (1)	7.000.000	-
Departamentos (2)	378.475	-
Bodegas (3)	13.352	-
Estacionamientos (4)	75.074	-
Local (5)	19.057	19.057
Departamentos (6)	-	346.384
Bodegas (7)	-	13.136
Estacionamientos (8)	-	67.564
Local (9)	-	10.713
	7.485.958	456.854

(1) Corresponde a dos terrenos ubicados en Carmen Amelia y los Tulipanes, valorados en US$4'000.0000 y US$3'000.000 respectivamente.

(2) Corresponde a los departamentos No. A305, A302, A403, A404, B403 y B404 ubicados en el Edificio Novark Status situado en calle De los Cipreses N62-54, Quito - Ecuador, mismos que conjuntamente suman una obra construida de 655,38m2

(3) Corresponde a las bodegas No. 03, 11, 22, 30 y 42 ubicados en el Edificio Novark Status situado en calle De los Cipreses N62-54, Quito - Ecuador, mismos que conjuntamente suman una obra construida de 23,12m2

(4) Corresponde a los estacionamientos No. 02, 16, 39, 40 y 42 ubicados en el Edificio Novark Status situado en calle De los Cipreses N62-54, Quito - Ecuador, mismos que conjuntamente suman una obra construida de 130m2

(5) Corresponde al local No. 2 ubicado en el Edificio Novark Status situado en calle De los Cipreses N62-54, Quito - Ecuador, mismo que comprende una obra construida de 33m2

(6) Corresponde a los departamentos No. A001, A102, A105, A202, B103 y B402 ubicados en el Edificio Novark Status situado en calle De los Cipreses N62-54, Quito - Ecuador, mismos que conjuntamente suman una obra construida de 599,81m2

(7) Corresponde a las bodegas No. 13, 21, 35, 38 y 44 ubicados en el Edificio Novark Status situado en calle De los Cipreses N62-54, Quito - Ecuador, mismos que conjuntamente suman una obra construida de 22,75m2

(8) Corresponde a los estacionamientos No. 03, 04, 21, 29, 37 y 44 ubicados en el Edificio Novark Status situado en calle De los Cipreses N62-54, Quito - Ecuador, mismos que conjuntamente suman una obra construida de 117m2

(9) Corresponde al local No. 3 ubicado en el Edificio Novark Status situado en calle De los Cipreses N62-54, Quito - Ecuador, mismo que comprende una obra construida de 18,55m2

10. ANTICIPOS

Composición:

	2018	2017
Anticipos a proveedores	6.589	25.557
Anticipos de sueldos administrativos	3.561	-
Préstamos a empleados	3.037	27.125
	13.187	52.682

11. OBRAS EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

	2018	2017
Producto en obra gris (1)	-	363.839
Materiales	51.928	-
Subcontratos y servicios	29.713	-
Mano de obra	13.488	-
Preliminares	7.200	-
Impuestos	142	-
	102.471	363.839

(1) Corresponde al producto terminado materializado en departamentos, bodegas, estacionamientos y locales previamente revelados en la nota explicativa 9, mismos que para que el año terminado al 31 de diciembre de 2017 todavía se encontraban en obra gris.

12. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Movimiento:

	Vehículos	Equipo de computo	Maquinaria y equipo	Muebles y enseres	Total
Costo histórico	21.864	3.707	2.715	739	29.025
Depreciación acumulada	(1.057)	(4.104)	(827)	(364)	(6.352)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**20.807**	**(397)**	**1.888**	**375**	**22.673**
Costo histórico					
Adiciones (1)	-	12.788	-	-	12.788
Depreciación acumulada					
Depreciación	(4.373)	(2.232)	(271)	(74)	(6.950)
Costo histórico	21.864	16.495	2.715	739	41.813
Depreciación acumulada	(5.430)	(6.336)	(1.098)	(438)	(13.302)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**16.434**	**10.159**	**1.617**	**301**	**28.511**

(1) Corresponde a la adquisición de varios equipos de computación durante el año 2018. Estas compras de activos fijo fueron realizadas principalmente con los proveedores Intcomex Ecuador y Tecnomega.

13. IMPUESTOS DIFERIDOS

Corresponde al activo por impuesto diferido registrado en el año 2018 en función de la contabilización del estudio de Jubilación Patronal y Desahucio. El gasto correspondiente para la determinación del pasivo por beneficios futuros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fue el detallado en su totalidad por el estudio. Debido a una previsión de importancia relativa, no se consideró que el monto de gasto era material para la realización de una restructuración de Estados Financieros.

14. ACREEDORES COMERCIALES

Composición:

	2018	2017
Yar Arevalo Luis Alberto (1)	78.400	-
Gavin Yerbabuena José Luis (2)	39.905	-
Manitio Alquinga Dario	30.000	-
Flores Morales María Dolores	23.460	-
Guanoluisa Flores Cristian Geovanny	23.210	-
Maigua Toazo Segundo Rafael	22.570	-
Edesa S.A.	12.551	-
Megakons S.A.	5.140	-
Trecx S.A.	3.971	-
Cabezas Romero Segundo Carlos	3.108	-
Intcomex Ecuador	2.726	-
Janeta Caiza Luis Alberto	2.240	-
Morales Chamorro Luis Gustavo	2.240	-
Otros menores	38.556	-
	288.077	328.401

(1) Corresponde a un pedido previo de Adoquín para obras, el producto todavía no ha sido despachado en totalidad por el proveedor. Por condiciones de compra la factura será cancelada al recibir el producto completamente.

(2) Corresponde a una cuenta por pagar por trabajos de metalurgia, se está trabajando con el proveedor la posibilidad de realizar un canje de inmuebles por el servicio recibido.

15. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Composición:

	2018	2017
Carrera Oña Sonia María (1)	3.669.899	387.902
Costales Orozco Ángel Elicio (2)	3.163.715	-
Costales Carrera Sonia Yakira	8.014	-
Imexpor Internacional S.C.C.	1.522	1.522
Otras cuentas menores por liquidar	53.049	44.700
	6.896.199	434.124

(1) Corresponde a valores pendientes de cancelación por parte de Inmocontacto a su parte relacionada, esto generado por la adquisición de inmuebles para desarrollo de proyectos inmobiliarios. Los predios base de estas operaciones son los No. 3645735, 247317 y 3565514

(2) Corresponde a valores pendientes de cancelación por parte de Inmocontacto a su parte relacionada, esto generado por la adquisición de inmuebles para desarrollo de proyectos inmobiliarios. Los predios base de estas operaciones son los No. 3645735 y 247317

16. ANTICIPOS DE CLIENTES

Composición:

	2018	2017
Consultora Alvarez & Valdivieso Leightel Cia. Ltda.	35.700	-
Flores Campana Miryan del Pilar	9.303	-
Pardo Rosillo Paulina Mercedes	9.173	-
Nepas Necpas Wilson Aparicio	7.500	-
Soto Naranjo María Piedad	6.545	-
Vivas Arequipa Carlos Alberto	6.500	-
Intriago Cedeño Leidy Elena	6.447	-
Salgado Suarez Lilia Leonor	6.000	-
Herrera Marvit Andres Esteban	5.681	-
Naveda Monar Herlinda Judith	4.399	-
Rojas Vicuña Luis Miguel	4.379	-
Naula Padilla Marco Antonio	4.379	-
Mencias Rivera Marlene Angelita	4.375	-
Nieto Montesdeoca Jorge Dario	4.369	-
Mendoza Quiroz Ubencio Leopoldo	4.367	-
Núñez Mejia Maria del Carmen	4.080	-
Chiluisa Fernandez Tatiana Alejandra	3.929	-
Rosado Barberan María Pilar	3.900	-
Taimal Ortega Amanda Lisseth	3.705	-
Herrera Santos Veronica Graciela	3.700	-
Saez Vale Dianelys	3.681	-
Miño Donoso Diego Francisco	3.650	-
Pinto Mera Javier Ricardo	3.650	-
Silva Cevallos Paulina Alexandra	3.600	-
Morillo Medina Paul Alejandro	3.600	-
Vasquez Saransig Luz Marina	3.501	-
Bermeo Brito Doris Beatriz	3.500	-
Toapanta Shunaula Dennys Omar	3.500	-
Cabezas Cabezas Jessica Soraya	3.500	-
Leon Bolaños Gabriel Esteban	3.500	-
Cedeño Perez Freddy Alejandro	3.500	-
Bastidas Aslalema Dayana Carolina	3.500	-
Suarez Salazar Jose Fabian	3.500	-
Paredes Moran Pablo Fernando	3.500	-
Sabando Bermello Maria Cecilia	3.500	-
Herrera Silva Veronica Paola	3.500	-
Giler Ortiz Karem Dioselina	3.500	-
Lamilla Carpio Rafael Isaac	3.500	-
Otros menores	60.738	-
	262.851	-

17. BENEFICIOS SOCIALES

Composición:

	2018	2017
Aporte personal	1.486	1.686
Aporte patronal	2.006	2.320
Sueldos por pagar (1)	14.019	8.824
Prestamos quirografarios	122	455
Liquidaciones por pagar	1.071	1.071
Vacaciones	9.125	-
Fondos de reserva	41	-
Participación trabajadores (2)	13.957	46.053
	41.827	60.409

(1) Corresponde al importe de remuneraciones por cancelar del mes de diciembre, este saldo al final de cada mes permanece como un pasivo debido a que las acreditaciones se realizan los primeros días del mes siguiente.

(2) Determinación de participación a trabajadores detallada en Nota 18.

(3) No existen montos acumulados de décimo tercer sueldo ni de décimo cuarto sueldo debido a que todos los colaboradores de la Compañía han optado por percibir este beneficio social con periodicidad mensual.

18. IMPUESTOS POR PAGAR

Composición:

	2018	2017
Impuesto a la renta por pagar (1)	341	40.997
Retenciones en al fuente del Impuesto a la renta	1.248	5.083
Impuesto al valor agregado (Percepciones y retenciones)	662	10.011
	2.251	56.091

(1) A continuación se presenta un resumen de la conciliación tributaria:

Utilidad contable		**93.048**
Participación a trabajadores		(13.957)
Rentas exentas		(3.525)
Gastos no dedubibles		19.095
Intereses y multas fiscales	271	
Impuesto al Valor Agregado cargado al gasto	7	
Jubilación Patronal	7.226	
Bonificación por desahucio	6.874	
Otros gastos no deducibles	4.717	
Utilidad gravable (Base imponible)		**94.661**
Impuesto a la renta por percepción		(23.665)
Utilidad antes de reservas		**55.426**
Reserva legal		(2.771)
Utilidad neta del periodo		**52.655**

Resumen de determinación de pago de Impuesto a la renta

Impuesto a la renta por percepción	23.665
Anticipos de impuesto a la renta	(23.299)
Retenciones en la fuente recibidas	(25)
	341

19. ASPECTOS TRIBUTARIOS RELEVANTES

(a) *Situación fiscal*

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los ejercicios fiscales 2014 a 2018 están sujetos a una posible fiscalización.

(b) *Precios de transferencia*

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US$15,000,000 (Anexo e Informe o US$3,000,000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas

domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio de 2019 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

Adicional, aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

La Compañía considera que no se encuentra alcanzada por los requerimientos de la referida norma.

(c) *Otros asuntos*

El 29 de abril del 2016 se aprobó la "Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas" publicado en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 744. Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

Modificaciones al impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a la renta:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1 y 2 puntos porcentuales del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Los pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos del IR y crédito tributario del IVA.
- Para efectos del cálculo del anticipo del IR correspondiente a los ejercicios 2017 a 2019, se excluirán de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.
- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- No están sujetos al pago del Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades u organismos del sector público.
- Se grava con tarifa de ICE de 15% los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y SMS prestados a sociedades.
- Modificaciones al Impuesto a la Salida de Divisas (ISD).
- Se considerará exento un monto anual de US$5,000 cuando el hecho generador del ISD se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

20. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	2018	2017
Desintec S.A.	2.871	-
AIG Metropolitana	606	-
Avisoriaweb S.A.	511	-
Plusvalia	444	-
Hipermarket	325	-
Desintec S.A.	202	-
Trecx	25	-
Banco Guayaquil	5	-
	4.989	-

(1) Corresponde a cuentas por pagar de la tarjeta corporativa de la Compañía American Express. el uso de esta tarjeta está destinado exclusivamente al personal administrativo de la empresa, para realizar compras relacionadas al giro del negocio y de forma emergente, principalmente de pedidos pequeños de materiales requeridos, así como de programación de pagos recurrentes de ciertos servicios básicos.

21. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Corresponde a cuentas por pagar de menor cuantía, no relacionados al giro del negocio, pero necesarias para las operaciones de la Compañía. Su separación está dada debido que, al no ser directamente atribuidas a las operaciones de negocio, su tratamiento no requiere la misma prioridad que las operaciones de construcción y/o comerciales.

22. BENEFICIOS A EMPLEADOS LARGO PLAZO

Movimiento:

	Años previos	Movimientos		2018
	Obligaciones por beneficios definidos (1)	Costo laboral	Interés neto (costo financieros)	Obligaciones por beneficios definidos (2)
Jubilación patronal	4.753	2.106	367	7.226
Bonificación por desahucio	3.936	2.639	299	6.874
	8.689	4.745	666	14.100

(1) Como se explica en la Nota 13, es el primer año que la Compañía registra las provisiones por beneficios a empelados largo plazo. Al considerar que los valores no son materiales para los Estados Financieros, se registra el monto total de la provisión en el año 2018.

(2) En función a la explicación, el gasto del periodo corresponde en su totalidad al pasivo del año 2018, ver Nota 28.

A continuación, se presenta un resumen de las hipótesis actuariales:

	2018
Tasa de descuento	7,72%
Tasa de rendimiento de activos	N/A
Tasa de incremento salarial	2,30%

23. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre 2018 comprende a US$600.000 (2017: US$30.000), participaciones de valor nominal de US$1 cada una.

El 01 de octubre de 2018 la Compañía realizó un aumento de capital por un monto de US$570.000 para mejorar el patrimonio y posicionar a la empresa.

24. RESERVAS

Corresponde a las reservas efectuadas por la Compañía desde el inicio de sus operaciones.

Para el año 2018 la Compañía ha realizado un aporte a las reservas legales por un importe de US$2771, correspondiente al 5% del resultado luego de impuestos y participación a trabajadores, ver Nota 18.

25. RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados de la Compañía incluido del periodo son US$39.916 (2017: US$180.370)

26. INGRESOS

Composición:

	2018	2017
Contratos de construcción (1)	1.204.675	3.022.767
Otros ingresos	3.232	39.129
Ingresos por impuestos diferidos	3.525	-
Arriendos	-	5.000
	1.211.432	3.066.896

(1) Corresponde a ingresos facturados con tarifa 0% por anticipos como promesas de compra de los inventarios de obras terminadas de la Compañía.

27. COSTO DE VENTAS

Composición:

	Materiales utilizados o productos vendidos	Mano de obra directa	Costos indirectos de fabricación	Otros costos
2018				
Bienes no producidos por el sujeto pasivo (1)	763	-	-	-
Costo proyectos (2)	530.645	-	-	-
Otros costos (3)	-	-	-	113.058
Sueldos y beneficios sociales	-	45	-	-
Suministros materiales y repuestos	-	-	56	-
	531.408	45	56	113.058
2017				
Bienes no producidos por el sujeto pasivo (1)	1.443.877	-	-	-
Costo proyectos (2)	665.033	22	-	-
Otros costos (3)	6	-	-	213.464
Intereses financieros	3	-	-	-
Sueldos y beneficios sociales	-	171	-	140
Suministros materiales y repuestos	-	-	1.311	-
	2.108.919	193	1.311	213.604

(1) Corresponde a los costos no producidos directamente, pero atribuibles de enteramente a los proyectos de construcción, entre estos están: material eléctrico, material de construcción, alquileres etc.

(2) Corresponde al costo en sí, sus materiales y todo lo atribuible directamente a los procesos y proyectos de construcción, entre estos están: aluminio, vidrio, cemento, material de carpintería, material de construcción, ferretería pintura, terrenos, entre otros relacionados.

(3) Corresponde a costos que no son directamente atribuibles a los procesos de construcción, tales como: agua, energía eléctrica, mantenimiento de vehículos, publicidad, transporte, honorarios profesionales de consultoría, impuestos etc.

28. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

Composición:

	Gastos administrativos	Gastos de ventas
2018		
Sueldos y salarios y demás remuneraciones	224.790	-
Honorarios, comisiones y dietas	56.248	-
Aportes a la Seguridad Social	43.855	-
Arrendamiento operativo	43.339	-
Beneficios sociales e indemnizaciones	40.657	-
Impuestos contribuciones y otros	23.296	-
Planes de beneficios a empleados	19.358	-
Otros gastos	11.252	-
Servicios basicos	9.442	-
Depreciaciones	6.950	-
Manteniminetos y reparaciones	5.467	-
Seguros y reaseguros	1.830	-
Gastos de gestion	1.651	-
Gastos de viaje	1.512	-
Remunaraciones trabajadores autonomos	373	-
	490.020	-
2017		
Sueldos y salarios y demás remuneraciones	127.033	-
Arrendamiento operativo	45.149	-
Otros gastos	31.467	-
Aportes a la Seguridad Social	25.121	-
Honorarios, comisiones y dietas	19.564	-
Impuestos contribuciones y otros	19.164	-
Beneficios sociales e indemnizaciones	17.064	-
Amortizaciones	13.931	-
Manteniminetos y reparaciones	10.401	-
Servicios basicos	9.775	-
Gastos planes de beneficios a empleados	8.611	-
Remunaraciones trabajadores autonomos	5.990	-
Gastos de gestion	4.992	-
Depreciaciones	2.638	-
Gastos de viaje	830	8.423
Promoción y publicidad	-	296
	341.730	8.719

29. GASTOS FINANCIEROS, NETO

Composición:

	2018	2017
Intereses bancarios	-	81.120
Comisiones bancarias	177	17
Otros gastos financieros	348	4.263
	525	85.400

30. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.