ESPINOSA JARRÍN CONSTRUCTORA S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

CONTENIDO:

A. Estado de Situación Financiera....2
B. Estado de Resultados Integrales....3
C. Estado de Cambios en el Patrimonio....4
D. Estado de Flujos de Efectivo....5-6
E. Notas a los Estados Financieros....7
1. Información general de la entidad....7
2. Bases de preparación de los estados financieros.... 7
3. Políticas de contabilidad significativas.... 8-17
4. Determinación de valores razonables....18
5. Administración de riesgos....18-20
6. Efectivo y equivalentes de efectivo....20
7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar....21
8. Obras en construcción....21
9. Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar....22
10. Pasivos por impuestos corrientes....22-23-24
11. Pasivos no corrientes....24
12. Patrimonio....24
13. Ingresos de actividades ordinarias....25
14. Costo de ventas....25
15. Gastos de administración y ventas....25
16. Gastos financieros....26
17. Otros egresos....26
18. Eventos subsecuentes 26

ESPINOSA JARRÍN CONSTRUCTORA S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

A. Estado de Situación Financiera

Activos			
Activo Corriente		**Saldo al**	
		31-Dec-18	**31-Dec-17**
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	**(Nota C)**	21,212.03	25,590.63
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	**(Nota D)**	390,809.40	481,742.47
Obras en Construcción	**(Nota E)**	65,721.78	187,552.28
Total Activo Corriente		**477,743.21**	**694,885.38**
Total Activos		**477,743.21**	**694,885.38**

Pasivos			
Pasivo Corriente		**Saldo al**	
		31-Dec-18	**31-Dec-17**
Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	**(Nota F)**	165,845.91	289,016.71
Impuesto a la Renta a Pagar	**(Nota G)**	1,636.91	1,061.97
Pasivo por Impuestos Corrientes	**(Nota G)**	3,153.08	2,597.71
Total Pasivo Corriente		**170,635.90**	**292,676.39**
Pasivo No Corriente			
Otros Pasivos No Corrientes	**(Nota H)**	281,397.96	389,397.96
Total Pasivo No Corriente		**281,397.96**	**389,397.96**
Total Pasivos		**452,033.86**	**682,074.35**
Patrimonio			
Capital Social	**(Nota I)**	2,000.00	2,000.00
Reserva Legal		907.30	907.30
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas		9,903.75	-8,835.72
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio		12,898.30	18,739.45
Total Patrimonio		**25,709.35**	**12,811.03**
Total Pasivos y Patrimonio		**477,743.21**	**694,885.38**

Máximo Jarrín
Presidente Ejecutivo

Verónica Nicolalde
Contadora General

C. Estado de Cambios en el Patrimonio

	2018	2017
Capital Social		
Saldo inicial	2,000.00	2,000.00
Saldo Final	**2,000.00**	**2,000.00**
Reserva Legal		
Saldo inicial	907.30	907.30
Saldo Final	**907.30**	**907.30**
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas		
Saldo inicial	9,903.75	-8,835.72
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio	12,898.30	18,739.45
Saldo Final	**22,802.05**	**9,903.73**
Total Inversión de los Accionistas (Nota I)	**25,709.35**	**12,811.03**

Máximo Jarrín
Presidente Ejecutivo

Verónica Nicolalde
Contadora General

D. Estado de Flujos de Efectivo

Flujos de efectivo en actividades operativas	**2018**	**2017**
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	379,036.55	375,706.62
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-273,092.74	-118,464.92
Otros cobros por actividades de operación	-	-
Otros pagos por actividades de operación	-2,322.43	-2,575.99
Efectivo utilizado por flujo de operaciones	**103,621.38**	**254,665.71**
Flujos de efectivo en actividades de inversión		
Adiciones de propiedad, planta y equipo	-	-
Anticipos efectuados a terceros	-	-198,922.29
Efectivo neto utilizado provisto en actividades de inversión	**-**	**-198,922.29**
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento		
Incremento (Disminución) Préstamos largo plazo	-	-
Incremento (Disminución) Pago de préstamos	-108,000.00	-65,000.00
Incremento (Disminución) Entradas (salidas) de efectivo	0.02	-
Efectivo neto proveniente en actividades de financiamiento	**-107,999.98**	**-65,000.00**
Incremento (Disminución) neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	-4,378.60	-9,256.58
Efectivo y Equivalentes al Efectivo a Principio del Periodo	25,590.63	34,847.21
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Periodo	**21,212.03**	**25,590.63**

CONCILIACIÓN DE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

	2018	2017
Ganancia (Pérdida) después del 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta	**12,898.30**	**18,739.45**
Ajustes por partidas distintas al efectivo		
Ajustes por Gasto de depreciación y amortización	-	-
Cambios netos en activos y pasivos de operaciones		
Incremento (Disminución) Deudores comerciales	-45,708.46	129,330.39
Incremento (Disminución) Otras cuentas por cobrar	-	-
Incremento (Disminución) Inventarios	121,830.50	107,919.60
Incremento (Disminución) Cuentas por pagar comerciales	621.46	-2,616.47
Incremento (Disminución) Otros pasivos	13,979.58	1,292.74
Efectivo Neto Provisto en Actividades Operativas	**103,621.38**	**254,665.71**

Máximo Jarrín
Presidente Ejecutivo

Verónica Nicolalde
Contadora General

E. Notas a los Estados Financieros

(Nota A) - Información general de la entidad

Razón social:	ESPINOSA JARRÍN CONSTRUCTORA S.A.
RUC:	1792315484001
Domicilio principal:	Av. de la Prensa N49-98 y Río Curaray, sector la Concepción, de la ciudad de Quito, de la República del Ecuador.
Forma legal:	Sociedad Anónima.
Constitución:	En la República del Ecuador mediante escritura pública otorgada el 05 de Mayo de 2011 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón con la misma fecha; con plazo social de 50 años.
Actividad económica:	La compañía se dedica a las actividades de: Promoción desarrollo, construcción, venta de proyectos inmobiliarios de todo tipo. Realizará todo tipo de obras de ingeniería, de construcción y arquitectura sobre inmuebles propios o de terceros, para lo cual podrá comprar o vender inmuebles de toda clase.

Estos estados financieros individuales, para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018, fueron autorizados para su emisión por la administración de la compañía el 15 de Abril del 2019.

(Nota B) - Bases de preparación de los estados financieros

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la administración de la compañía y han sido elaborados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigente al 31 de diciembre de 2018.

b. Bases de medición

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes o servicios.

c. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de presentación de la compañía y de curso legal en el Ecuador; a menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en la unidad monetaria (u.m.) de la República del Ecuador (Dólar de los Estados Unidos de América).

d. Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con lo previsto en la NIIF requiere que la administración de la compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros; en opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos reales finales. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular; las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

1. Políticas de contabilidad significativas

A continuación se resumen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

e. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros, y como no corrientes, los de vencimiento superior a ese período.

f. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos e incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se puedan transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses; dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

g. Instrumentos financieros I.

Activos financieros no derivados

La compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en que se originan; los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la cual la compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del documento.

La compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción, en la cual se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero; cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y presentados el monto neto en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente; la compañía tiene como activos financieros no derivados las partidas por cobrar.

II. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Son reconocidas inicialmente a su valor razonable, la mayor parte de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses; cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo que se reconocerá como ingreso financiero en el estado de resultados. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables, el deterioro del valor de las cuentas por cobrar se constituye en función de un análisis de la probabilidad de su recuperación. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

III. Pasivos financieros no derivados

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible en la fecha de la transacción, en la cual la compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento; posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo; los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. La compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

IV. Capital social

El capital social autorizado está compuesto por acciones que son clasificadas como patrimonio.

h. Contratos de Construcción

A continuación se detalla el tratamiento financiero de los ingresos y costos asociados con las obras en proceso de construcción conforme lo dispone la NIC No. 11 (Contratos de Construcción), enfocándose en el objetivo principal expuesto en dicha norma, en relación a la contabilización de los contratos de construcción, respecto de la asignación de los ingresos y los costos del contrato a los períodos contables en los que se realiza la ejecución de las obras.
Conforme lo dispuesto por la NIC 11, los ingresos de un contrato deberán incluir los siguientes parámetros a efectos de establecer el grado de probabilidad que dichos ingresos puedan ser cuantificados de forma confiable:

- La cantidad inicial de ingreso convenida en el contrato.
- Variaciones en el trabajo, reclamaciones y pagos de incentivos.
- El ingreso del contrato es cuantificado al valor justo de la prestación recibida o por recibir.
- Una variación incluye un aumento o decremento en el ingreso por cambio en el alcance de obra.
- Una reclamación constituye costos incurridos no especificados en el contrato, que pueden ser incluidos en el ingreso bajo ciertas circunstancias.
- Los pagos de incentivos son pagos adicionales del cliente al contratista si se exceden ciertos estándares; estos también se pueden incluir en el ingreso bajo ciertas circunstancias.

Por otra parte los costos atribuibles a los contratos de construcción deberán contemplar lo siguiente:

- Costos que se relacionen directamente con el contrato convenido.
- Costos que sean atribuibles a la actividad del contrato en general y puedan ser asignados al contrato.
- Otros costos que puedan ser cargados específicamente al cliente bajo los términos del contrato.
- Los costos que no pueden ser atribuidos, se los excluye.
- Los costos del contrato incluyen los costos atribuibles a un contrato por el período desde la fecha en que legaliza el contrato hasta la fecha de terminación final del mismo.

Es importante señalar que la compañía cumple con cada uno de los requisitos establecidos para definir de manera confiable los ingresos y costos asociados con cada uno de los contratos de construcción. Derivado de ello el tratamiento de contabilización adoptado por La Constructora para la ejecución de cada una de las obras convenidas hace referencia al método de “Avance de Obra”, donde los ingresos del contrato se reconocen en función de los costos incurridos en cada ejercicio económico.

El método de Avance de Obra es utilizado cuando el avance puede ser utilizado confiablemente y por ende los ingresos y costos se reconocen en función del grado de avance en cada ejercicio económico.

El tipo de contrato convenido con los contratantes constituye por lo general contratos a precio fijo, sobre los cuales se puede convenir ciertos ajustes, mismos que no afectan a la asignación real del avance de obra con relación a la porción determinable del ingreso o costo, siendo totalmente probable que los beneficios económicos asociado al contrato fluyan hacia la empresa.

Para cada una de las obras en ejecución los costos son identificables claramente, puesto que los mismos son registrados de forma mensual y se comparan con los valores facturados periódicamente al contratante. De esta forma al cierre del ejercicio económico se procede con la asignación del costo en función de los valores registrados en cada una de las planillas facturadas al contratista dentro un mismo ejercicio económico.

En la medida de haberse registrado ingresos o costos a cuentas de resultados que no posean relación directa entre sí por diferentes motivos, ya sea que por ejemplo, se adquirió materiales para utilizarlos en un período superior al que tiene relación el ingreso asignado, los mismos son contabilizados en una cuenta de activo denominada “Obras en Construcción”, y estos son devengados a cuentas de resultados en función de su uso y de la asignación del ingreso generado.

Por otra parte si la constructora percibe anticipos de ingresos para la ejecución inicial de una obra o durante la ejecución de la misma, estos valores son registrados en una cuenta de pasivo denominada “Anticipo Recibidos por Contratos” y de igual forma los mismos son reconocidos a cuentas de resultados como ingresos operacionales en relación directa a la emisión de la factura y a la asignación de costo correspondiente.

- Cuando es probable que los costos totales del contrato excedan al ingreso total del contrato la pérdida esperada debe ser reconocida como un gasto inmediatamente.

- Por lo dispuesto en los párrafos anteriores el método contable utilizado por la constructora mide confiablemente la relación ingreso - costo para cada uno de los contratos de construcción ejecutables en uno o varios períodos detallados en los estados financieros, demostrándose de esta forma la realidad financiera al cierre de cada período económico.

Valor razonable - El valor razonable es el monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y un vendedor debidamente informados, o puede ser cancelada una obligación, entre un deudor y un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia. Los valores de los principales instrumentos financieros de la Compañía se detallan a continuación:

El valor en libros de los activos y pasivos corrientes es similar a su valor razonable debido a su vencimiento en el corto plazo.

El valor en libros de los préstamos y de las obligaciones financieras, incluyendo su parte corriente, es similar a su valor razonable sobre la base de la comparación de sus tasas de interés con las vigentes en el mercado para deudas similares.

i. Inventarios

Se encuentran valuados como sigue:

I. En proceso y terminados: al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta; el costo se calcula aplicando el método de valoración de inventarios promedio.

II. Importaciones en tránsito: al costo de adquisición más gastos de importación incurridos hasta la fecha de los presentes estados financieros.

III. Materias primas, suministros, herramientas, repuestos y materiales: al costo promedio de adquisición, los cuales no exceden su valor neto de realización.

j. Propiedades, planta y equipo

I. Reconocimiento y medición

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado.

Se reconoce como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

El costo de la propiedad, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración; cuando partes significativas de una partida de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

La ganancia o pérdida que surja del retiro o venta de un elemento de propiedad, planta y equipo, se determina comparando el precio de venta y el valor en libros del activo, que se reconoce en el resultado del periodo.

II. Costos posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los gastos de reparaciones y mantenimientos son reconocidos en el resultado del periodo en que se producen.

III. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipo se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual; la depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de la propiedad, planta y equipo, en función de un análisis técnico. Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los elementos de propiedad, planta y equipo se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y disponibles para su uso.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedad, planta y equipo, y las vidas útiles utilizadas en el cálculo de la depreciación, para el período actual y comparativo:

Partidas	**Vida Útil (en años)**
Edificios e instalaciones	5 – 20
Muebles y Equipos de Of.	3 – 10
Maquinaria	3 – 10
Equipos de Computación	2 – 5
Vehículos	2 – 5

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

k. Activos intangibles

Los activos intangibles son programas informáticos adquiridos que se expresan al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Se amortizan a lo largo de la vida estimada entre tres y diez años empleando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

l. Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisa las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados. Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce en resultados.

m. Beneficios a empleados

I. Jubilación patronal y bonificación por desahucio

La obligación de la compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador, el cual establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; esta obligación califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio. La compañía determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal y bonificación por desahucio por separado, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un profesional independiente usando el método de unidad de crédito proyectado. La compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales en resultados. La administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Dicha expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la compañía, utilizando información financiera pública. Estos supuestos incluyen una tasa de descuento, los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

Cuando tengan lugar mejoras en los beneficios del plan, la porción del beneficio mejorado que tiene relación con servicios pasados realizados por empleados, será reconocida en resultados usando el método lineal en el periodo promedio remanente hasta que los empleados tengan derecho a tales beneficios. En la medida en la cual los empleados tengan derecho en forma inmediata a tales beneficios, el gasto será reconocido en resultados. Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos en resultados. Estas ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la entidad.

II. Beneficios por terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

III. Beneficios a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo. Se reconoce un pasivo si la compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable.

a) Sueldos, salarios y contribuciones a la seguridad social: son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doces meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios; se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios; las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración y vacaciones.

b) Participación de trabajadores: la compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la compañía; este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable antes del impuesto a la renta, de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

n. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando la compañía tiene obligaciones presentes legales o asumidas, surgidas como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa de interés. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

Los pasivos contingentes, son obligaciones surgidas a raíz de sucesos pasados, cuya información está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la empresa, u obligaciones presentes surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

a. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, costos y gastos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la compañía y puedan ser confiablemente medidos; se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, tomando en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos:

a) Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
b) La entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
c) La entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
d) El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y,
e) Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente.

Costos y gastos: los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago; se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

b. Ingresos y costos financieros

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida estimada del instrumento financiero. Los costos financieros están compuestos por intereses en préstamos o financiamientos, que se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

c. Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido como ingreso o gasto en resultados del periodo, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del estado de resultados, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

Al determinar el monto de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios son adecuados, para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior; esta evaluación depende de estimaciones y supuestos que pueden involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

I. Impuesto corriente: se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año; la utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobada por la autoridad tributaria al final de cada período.

II. Impuestos diferidos: es reconocido sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en el estado financiero y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable; es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo con la ley promulgada a la fecha de reporte. Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporarias deducibles, en la medida en la cual sea probable que estarán disponibles ganancias gravables futuras contra las cuales pueden ser utilizados. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida en la cual no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados. Los activos y pasivos por impuesto corrientes son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto, si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por la autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

a. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado a la compañía. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las rentas por pagar de arrendamientos operativos se cargan a resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento correspondiente.

b. Eventos posteriores

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

2. Determinación de valores razonables

Las políticas contables requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

a. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, se registra al monto original de la transacción y no superan su valor recuperable; los montos en libros de los deudores comerciales se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo; excepto por las cuentas por cobrar a largo plazo.

b. Pasivos financieros

Los montos registrados por préstamos y anticipo se aproximan a su valor razonable, dado que las tasas de interés de las mismas son similares a las tasas de mercado, para instrumentos financieros de similares características; los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

3. Administración de riesgos

a. Marco de administración de riesgos

La administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la compañía. Las políticas de administración de riesgos de la compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la compañía, fijar límites y controles de riesgos adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgos de la compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La administración hace seguimiento al cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgos y revisa si su marco de administración de riesgos es apropiado respecto a los riesgos que enfrenta la compañía.

b. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la compañía.

La compañía hace seguimiento al nivel de entradas de efectivo de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar junto con las salidas de efectivo esperadas para préstamos, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

c. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como precios de productos, tasas de interés, tipo de cambio, etc., produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

Las políticas en la administración de estos riesgos son establecidas por la compañía. Esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de cambio e interés.

d. Riesgo de moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar americano y las transacciones que realiza la compañía son en esa moneda; por lo tanto, la administración estima que la exposición de la compañía al riesgo de moneda no es relevante.

e. Riesgo de tasas de interés

Este riesgo está asociado con las tasas de interés variable de las obligaciones contraídas por la compañía y que por lo mismo generan incertidumbre respecto a los cargos a resultados por concepto de intereses y por la cuantía de los flujos futuros.

La compañía administra este riesgo tratando de asegurar que un alto porcentaje de su exposición a los cambios en las tasas de interés sobre los préstamos y obligaciones financieras se mantenga sobre una base de tasa fija.

f. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, que se origina principalmente en los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

(Nota C) - Efectivo y equivalentes al efectivo

El saldo de Efectivo en caja y bancos es de libre disponibilidad y se compone de lo siguiente:

Detalle	Saldo al 31-dic.-18	Saldo al 31-dic.-17	
Bancos Moneda Nacional	21,212.03	25,590.63	**a)**
Total	**21,212.03**	**25,590.63**	

a) Este saldo corresponde a una cuenta bancaria registrada en el Banco Bolivariano.

(Nota D) - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El resumen de Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-18	Saldo al 31-dic.-17
Deudores comerciales		
Deudores no relacionados	171,982.89	250,066.69
Deudores relacionados	1,000.00	1,000.00
Subtotal	172,982.89	251,066.69
Otras cuentas por cobrar		
Anticipo proveedores	217,826.51	230,675.78
Otras cuentas por cobrar	-	-
Subtotal	217,826.51	230,675.78
Total	**390,809.40**	**481,742.47**

(Nota E) - **Obras en Construcción**

El detalle de Obras en Construcción es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-18	Saldo al 31-dic.-17	
Inventario de obras inmuebles en construcción para la venta	65,721.78	187,552.28	**a)**
Total	**65,721.78**	**187,552.28**	

a) Las obras en construcción corresponden a avances de obra por los proyectos habitacionales realizados en el año 2018.

(Nota F) - Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

El detalle de Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-18	Saldo al 31-dic.-17	
Cuentas por pagar			
Cuentas por pagar relacionadas	669.36	47.90	
Subtotal	669.36	47.90	
Otras cuentas por pagar			
Anticipo clientes	160,582.02	284,374.28	**a)**
Otras cuentas por pagar	4,594.53	4,594.53	
Subtotal	165,176.55	288,968.81	
Total	**165,845.91**	**289,016.71**	

a) Corresponde a dineros entregados por los clientes para ejecución de obras.

(Nota G) - Pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de Pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-18	Saldo al 31-dic.-17
Pasivos por impuestos corrientes		
Con la administración tributaria	3,153.08	2,597.71
Total	**3,153.08**	**2,597.71**

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 25% sobre la utilidad gravable (hasta el año 2017 la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre la utilidad gravable). Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Detalle		Saldo al 31-dic.-18		Saldo al 31-dic.-17
Impuesto a la Renta		3,546.44		3,819.05
Retenciones en la fuente y anticipos pagados	-	1,909.53	-	2,757.08
Saldo Final por pagar y/o crédito tributario		**1,636.91**		**1,061.97**
Un Resumen de las onciliaciones Tributarias es como sigue:				
Utilidad (Pérdida) contable		16,444.74		22,558.50
Participación trabajadores		-		-
Utilidad base para el impuesto a la renta		**16,444.74**		**22,558.50**
Más Gastos no deducibles		2,871.53		440.47
Amortización de pérdidas tributarias acumuladas	-	3,196.09	-	5,639.63
Utilidad ajustada para el cálculo de impuesto a la renta		**16,120.18**		**17,359.34**
Impuesto a la Renta registrado en resultados del año		**3,546.44**		**3,819.05**

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año precedente, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y es susceptible de devolución; para el periodo 2016 y en adelante se crea la tasa impositiva efectiva (TIE), mediante la cual se establece la devolución del excedente del anticipo de impuesto a la renta, para contribuyentes que sobrepasen la tasa impositiva efectiva (TIE) promedio; para acogerse a este beneficio los contribuyentes deben evidenciar que el anticipo pagado sea mayor al impuesto a la renta causado y que su tasa impositiva efectiva (TIE) individual sea mayor a la tasa impositiva efectiva (TIE) promedio, que para el año 2016 es de 1,7%, el valor de la devolución corresponde al excedente entre el TIE individual y el TIE promedio, el TIE individual se determinará al dividir el anticipo mínimo para el total del ingreso. El anticipo no objeto de devolución se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Mediante decreto ejecutivo se rebaja el pago del saldo del anticipo al impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2017, en los siguientes porcentajes y consideraciones:

a) Rebaja del 100%, si las ventas o ingresos brutos anuales del ejercicio fiscal 2017, son iguales o menores a quinientos mil (US $ 500.000,00) dólares de los Estados Unidos de América.

b) Rebaja del 60%, si las ventas o ingresos brutos anuales del ejercicio fiscal 2017, son de entre quinientos mil y un centavo (US $ 500.000,01) de dólares de los Estados Unidos de América; y, un millón (US $ 1.000.000,00) de dólares de los Estados Unidos de América.

c) Rebaja del 40%, si las ventas o ingresos brutos anuales del ejercicio fiscal 2017, son de un millón y un centavo (US $ 1.000.000,01) de dólares de los Estados Unidos de América en adelante.

Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que inicien sus actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial.

(Nota H) - Pasivos no corrientes

Un resumen de Pasivos no corrientes es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-18	Saldo al 31-dic.-17	
Cuentas por pagar Accionistas	281,397.96	389,397.96	**a)**
Total	**281,397.96**	**389,397.96**	

a) Corresponde cuentas por pagar accionistas de años anteriores, los mismos que se están cancelando al 1% de interés anual.

(Nota I) - Patrimonio

a. Capital Social

Actualmente el capital se compone Dos Mil Dólares de los Estados Unidos de América, dividido en Dos Mil acciones ordinarias de un dólar de valor nominativo cada una.

b. Reserva legal

Por disposición legal de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje del diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.

(Nota J) - Ingresos de actividades ordinarias

Los Ingresos de actividades ordinarias se componen de lo siguiente:

Detalle	Saldo al 31-dic.-18	Saldo al 31-dic.-17
Venta de casas avance de obra	424,745.01	246,376.23
Total	**424,745.01**	**246,376.23**

(Nota K) - Costo de ventas

El detalle del Costo de ventas es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-18	Saldo al 31-dic.-17
Compras netas locales	274,519.51	85,469.49
Inventario inicial	187,552.28	295,471.88
Inventario final	- 65,721.78	- 187,552.28
Total	**396,350.01**	**193,389.09**

(Nota L) - Gastos de administración y ventas

Un resumen de Gastos de administración y ventas es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-18	Saldo al 31-dic.-17
Aporte a la seguridad social	1,043.19	931.15
Honorarios profesionales	5,688.86	3,731.47
Comisiones bancarias	-	20,693.76
Otros gastos	5,737.42	8,386.12
Total	**12,469.47**	**33,742.50**

(Nota M) Gastos Financieros

Un resumen de Gastos financieros es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-18	Saldo al 31-dic.-17
Gastos bancarios	155.70	64.72
Total	**155.70**	**64.72**

(Nota N) - Otros Egresos

Un resumen de Otros Egresos es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-18	Saldo al 31-dic.-17
Gastos no deducibles	2,871.53	440.47
Total	**2,871.53**	**440.47**

(Nota O) - Eventos subsecuentes

Desde el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de autorización para su emisión 15 de Abril de 2019 en estos estados financieros no han ocurrido eventos que requieran revelaciones adicionales y/o ajustes a los estados financieros adjuntos.

Maximo Jarrín
Presidente Ejecutivo

Verónica Nicolalde
Contadora General