INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
TASOTELLI S.A

Opinión

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

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **TASOTELLI S.A.** al 31 de diciembre de 2018, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros". Somos independientes de **TASOTELLI S.A.** de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno, determinado por la Administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de

liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoria de los Estados Financieros

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

Como parte de una auditoria efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoria suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro

informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236

CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
SOCIO
Registro de Contador No.22223

Guayaquil, 1 de marzo de 2019

TASSOTELI S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2.018	2.017
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo		417.497	328.098
Cuentas por cobrar	4	3.832.226	2.979.432
Inventarios	5	12.566.067	7.582.409
Activo por impuesto corriente	7	1.717	7.899
Gastos anticipados		4.736	7.121
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		16.822.245	10.904.959
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inventarios	5	4.422.501	4.422.501
Activo por impuesto diferido	7	404.201	329.714
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		4.826.702	4.752.215
TOTAL ACTIVOS		21.648.947	15.657.174
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones con institución financiera	8 y 5	9.482.520	7.326.293
Cuentas por pagar	9	2.331.705	446.212
Pasivo por impuesto corriente	7	30.099	7.868
Anticipos de clientes	10	2.742.518	1.377.834
TOTAL PASIVO CORRIENTE		14.586.842	9.158.227
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	13	5.170.021	4.382.021
TOTAL PASIVOS		19.756.863	13.540.248
PATRIMONIO			
Capital suscrito	11	800	800
Aporte futura capitalización	12	2.066.580	2.288.094
Resultados acumulados		(175.296)	(171.968)
TOTAL PATRIMONIO		1.892.084	2.116.926
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		21.648.947	15.657.174

Ver notas a los estados financieros

Sra. Mirian Fernández Durán
Gerente General

CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora

TASSOTELI S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2.018	2.017
INGRESOS			
Venta de oficina		125.000	-
Intereses ganados		299	-
Otros ingresos		21.444	88
		146.743	88
COSTOS Y GASTOS			
Costo de venta		97.393	-
Servicios de terceros		190.917	160.758
Impuestos tasas y contribuciones		59.807	58.068
Promoción y publicidad		60.444	78.503
Otros		37.512	10.273
		446.072	307.601
(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(299.329)	(307.513)
Impuesto a la renta	7	(74.487)	(86.000)
(PÉRDIDA) DEL AÑO		(224.842)	(221.514)

Ver notas a los estados financieros

Sra. Mirian Fernández Durán
Gerente General

CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora

TASSOTELI S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	Capital suscrito	Aporte futura capitalización	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero de 2017		800	2.092.497	(682.026)	1.411.271
Retiro de aportes		-	(482.021)	-	(482.021)
Aportes de accionistas	12	-	1.409.189	-	1.409.189
Absorción de pérdida		-	(731.571)	731.571	-
Pérdida del año		-	-	(221.514)	(221.514)
Saldos al 31 de diciembre de 2017		800	2.288.094	(171.969)	2.116.925
Absorción de pérdidas	12	-	(221.514)	221.514	-
Pérdida del año		-	-	(224.842)	(224.842)
Saldos al 31 de diciembre de 2018		800	2.066.580	(175.297)	1.892.083

Ver notas a los estados financieros

Sra. Mirian Fernández Durán
Gerente General

CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora

TASSOTELI S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2.018	2.017
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:			
Pérdida del año		(224.842)	(221.514)
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Impuesto a la renta diferido	7	(74.487)	(86.000)
		(299.329)	(307.513)
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar		36.583	(8.409)
(Aumento) disminución en anticipo a compañías relacionadas		(300.799)	4.781.392
Disminución (aumento) en activo por impuesto corriente		6.182	(1.232)
(Aumento) en anticipo a proveedores		(409.092)	(2.854.956)
(Aumento) en inventarios		(4.484.613)	(4.786.001)
(Aumento) en otros activos		(177.104)	(7.702)
Aumento en cuentas por pagar		569.848	10.344
(Disminución) en cuentas por pagar a compañías relacionadas		-	(199.311)
Aumento (disminución) en pasivo por impuesto corriente		22.211	(9.146)
Aumento en anticipo de compañías relacionadas		-	520.000
Aumentos en anticipos de clientes		1.491.664	1.149.230
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		(3.544.427)	(1.713.304)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Préstamos de relacionadas	13	1.976.645	-
Préstamos de instituciones financieras	6	2.156.227	2.300.000
Intereses pagados		(499.045)	(328.794)
FLUJO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		3.633.827	1.971.206
AUMENTO NETO DE EFECTIVO		89.399	257.902
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		328.098	70.196
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		417.497	328.098

Ver notas a los estados financieros

Sra. Mirian Fernández Durán
Gerente General

CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora

1 – INFORMACIÓN GENERAL

TASOTELLI S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida el 4 de abril de 2011 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 14 de abril de ese mismo año en el Registro Mercantil, en junio de 2011 cambió su domicilio al cantón Samborondón, y su objeto social. Su actividad principal será realizar actividades de administración de bienes inmuebles.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 16 de Febrero de 2019.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

2.2 Moneda funcional

Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

2.3 Uso de estimaciones y juicios.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración emita su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos o estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

2.4 Políticas contables significativas

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.5 Efectivo y equivalentes al efectivo

Incluyen el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes bancarias.

2.6 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable.

Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

2.6.1 Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado

Clasificación de los activos financieros

Instrumento de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;

2.6.2 El costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el periodo en cuestión.

Para los activos financieros, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado un periodo más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

2.6.3 Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

Pasivo financiero

Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

2.7 Inventarios.

Los costos de las edificaciones se determinan en base al costo incurrido en su desarrollo y constitución.

2.8 Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la tasa aumenta al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 28%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor 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.

2.9 Gastos

Se reconocen a medida que son incurridos, y se registran al costo histórico en el periodo más cercano en el que se conocen.

2.10 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

Durante el año 2018, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB, y que son efectivas a partir del 1 de Enero de 2018 o posteriormente.

NIIF 9: Instrumentos financieros

Debido a que los efectos de su aplicación no fueron materiales, la Compañía decidió no restablecer información comparativa con respectos a la clasificación y medición de instrumentos financieros.

La Compañía ha aplicado los siguientes requerimientos:

1) Clasificación y medición de los activos financieros

La Administración de la Compañía reviso y evaluó los activos financieros al 1 de enero del 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían en esa fecha y concluyo que los activos financieros correspondían a activos mantenidos hasta su vencimiento y cuentas por cobrar que fueron medidos a costo amortizado según la NIC 39, se mantienen valorados a su costo amortizado según NIIF 9, ya que se mantienen dentro de un modelo de negocio para recolectar flujos de efectivo contractuales y estos flujos de efectivo consisten exclusivamente de los pagos de capital e intereses sobre el importe principal pendiente.

2) Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida de crédito esperada en lugar de un modelo de pérdida de crédito incurrida aplicado bajo NIC 39. El modelo de pérdida esperada de crédito requiere que la Compañía tome en cuenta las pérdidas de créditos esperadas y los cambios en esas pérdidas de crédito esperadas al cierre del ejercicio para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros.

Específicamente, la NIIF9 requiere que la Compañía reconozca una provisión para incobrables por las pérdidas de crédito esperadas en:

1. Inversiones de deuda medidas a su costo amortizado o al valor razonable en cambio en patrimonio neto.
2. Arrendamientos por cobrar.
3. Cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos y

4. Contratos de garantía financiera a la que se aplican los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.

La NIIF 9 también requiere un enfoque simplificado para la medición de perdidas por un importe igual a la vida de las cuentas por cobrar comerciales, activos de contratos y arrendamiento por cobrar en ciertas circunstancias.

La Administración de la Compañía evaluó el riesgo de crédito de sus instrumentos financieros y el resultado de la evaluación es el siguiente:

- La Compañía aplica el enfoque simplificado para un segmento de sus cuentas por cobrar comerciales y el modelo individual para varios segmentos de sus cuentas por cobrar comerciales y financieras, y reconoce las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida de estos activos.

- Todos los saldos de bancos son evaluados como riesgo de crédito bajo a cada fecha de reporte debido a que se mantienen en instituciones bancarias internacionales de prestigio.

3) Clasificación y medición de pasivos financieros.

Un cambio significativo fue introducido por la NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros relacionado con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como valor razonable en cambios en resultados atribuible a cambios en el riesgo de crédito del emisor.

Este cambio no ha tenido efecto en los estados financieros de la Compañía debido a que los pasivos financieros de la Compañía el 1 de enero del 2018 y 31 de diciembre del 2017 se miden al costo amortizado.

4) Revelaciones en relación con la aplicación inicial de NIIF 9

No existieron activos financieros o pasivos financieros que la Compañía hubiera designado previamente como valor razonable en cambios en resultados bajo NIC 39 que fueran objeto de reclasificación o que la Compañía haya decidido reclasificar a partir de la aplicación de la NIIF 9. No hubo activos financieros o pasivos financieros que la Compañía ha optado por designar como valor razonable en cambios en resultados en la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 9.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con los clientes

La Compañía ha aplicado la NIIF 15 de ingresos procedentes de contratos con los clientes (modificada en abril de 2016), la cual, es de aplicación obligatoria durante el periodo anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. La NIIF 15 introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos.

La Compañía reconoce ingresos principalmente por la administración de bienes inmuebles, los cuales son reconocidos cuando el control de los bienes es transferido al cliente. Por lo tanto, el tratamiento según NIC 18 continua siendo apropiado bajo NIIF 15.

Las políticas contables de la Compañía para sus diferentes tipos de ingresos se describen en detalle en la nota 2.13. Además de proporcionar revelaciones más extensas para las transacciones de ingresos de la Compañía, la aplicación de la NIIF 15 no ha tenido impacto en la posición financiera y o el desempeño financiero de la Compañía.

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes, con vigencia a partir de 1 de enero de 2019

A la fecha de aprobación de los estados financieros separados, la Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aun no son efectivas:

NIIF 16;	Arrendamientos
Modificaciones a la NIIF 9;	Características de prepago con compensación negativa.
Modificación a la NIC 19;	Modificación, reducción o liquidación del plan.
CINIIF 23;	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015-2017	Enmiendas a la NIIF3, NIIF11, NIC 12 y NIC 23.

NIIF 16: Arrendamientos
Impacto general de la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas cuando se vuelva efectiva para los periodos iniciados a partir de 1 de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, NIIF 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador bajo NIC 17.

El cambio en la definición de un contrato de arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. NIIF 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si el uso de un activo identificado es controlado por el cliente. El control se considera que existe si el cliente tiene:

- El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de la utilización de un activo identificado; y
- El derecho a dirigir el uso de ese activo.

Impacto en la contabilidad del Arrendatario
Arrendamientos operativos.

NIIF 16 cambiara la forma en que la Compañía contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como operativos, los cuales, están fuera del estado de situación financiera.

En la aplicación inicial de NIIF 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica mas adelante), la Compañía.

a) Reconocerá activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamientos futuros;

b) Reconocerá la amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado.

c) Separara el monto total de dinero pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Bajo NIIF 16, los activos por derecho de uso serán probados por deterioro de acuerdo con la NIC 36 – Deterioro de los activos. Esto reemplazara el requisito previo de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros y su revelación.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

4 - CUENTAS POR COBRAR

	2.018	2.017
Clientes	20.196	56.779
Anticipos a compañías relacionadas (Nota 13)	367.914	67.115
Anticipos a proveedores (Nota 6)	3.264.049	2.854.956
Otros	180.068	582
	3.832.226	2.979.432

5 - INVENTARIOS

	2.018		2.017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Terreno				
La Vista San Eduardo (1)	825.115	4.004.032	825.115	4.004.032
Inmuebles en construcción				
Edificio 100 (2)	9.535.935	-	5.098.767	-
Edificio 200-300 (3)	-	255.676	-	255.676
Urbanización (4)	916.528	-	539.970	-
Generales (5)	1.288.488	162.793	1.118.557	162.793
	11.740.952	418.469	6.757.294	418.469
	12.566.067	4.422.501	7.582.409	4.422.501

(1) Ver Nota 14 c

(2) Corresponde a un proyecto inmobiliario diseñado en ocho (8) pisos con ciento seis (106) oficinas con sus correspondientes parqueaderos y once (11) locales comerciales en la planta baja. En estos costos se incluyen los costos preliminares y complementarios, estudios, diseños y construcción, así como los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre y se tiene previsto la entrega de la obra en 2019.

(3) El edificio denominado 200-300 está diseñado en locales comerciales. Los costos incurridos corresponden a costos preliminares y adecuaciones del exterior.

(4) Corresponde a las adecuaciones alrededor del proyecto inmobiliario denominado "La Vista San Eduardo" que incluye los costos incurridos en la infraestructura urbana como aceras de adoquin, calles, movimiento de tierra, etc.

(5) Corresponde a los costos incurridos en los terrenos de "La Vista San Eduardo", por diseños, estudios topograficos, movimiento de tierra, adecuaciones para el ingreso al terreno, y otras adecuaciones necesarias para el inicio de todos los proyectos.

6 - ANTICIPOS A PROVEEDORES

	2.018	2.017
Inmobiliaria Riviera S.A. (8)	2.207.808	2.445.808
Coheco S.A. (7)	-	120.000
Friss S.A.	337.500	76.500
Estrusa S.A.	-	58.932
Constructora Superior Consuper S.A.	231.971	-
Industrial Temitra S.A.	137.000	-
Otros	349.770	153.716
	3.264.049	2.854.956

6 - ANTICIPOS A PROVEEDORES (continuación)

(6) Corresponde principalmente a montos entregados al proveedor por construcción de muros, avance de obra y dirección técnica, los mismos que fueron desarrollados durante el 2017 y que serán registrados como inventario cuando concluya el proceso de conciliación, facturación y compensación durante el año 2018. A la fecha de emisión de estos estados financieros se han facturado $1.120.000 por avance de obra y $50.400 por dirección técnica..

(7) Corresponde a anticipo por la compra e instalación de ascensores.

7 - IMPUESTO CORRIENTE

	2.018	2.017
Activo por impuesto corriente		
Anticipos	-	6.555
Retenciones	1.717	1.344
	1.717	7.899
Activo por impuesto diferido		
Saldo al inicio del año	329.715	243.715
Generación por amortización de pérdidas	74.486	86.000
Saldo al final del año	404.201	329.715
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto al valor agregado	2.184	-
Retenciones en la fuente		
Impuesto a la renta	17.452	7.231
Impuesto al valor agregado	10.463	657
	30.099	7.888

8 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIÓN FINANCIERA

	2.018	2.017
Banco Bolivariano		
Préstamos con vencimientos en enero de 2019 e interés de 11,18% (julio de 2018 e interés de 9,65% a 10,45% en 2017)	8.982.520	7.300.000
BBP Bank S.A. Panamá		
Préstamos con vencimientos hasta 26 de diciembre de 2019 e interés promedio de 6%	500.000	-
Intereses por pagar	-	26.293
	9.482.520	7.326.293
Menos vencimientos corrientes	(9.482.520)	(7.326.293)
	-	-

(8) A la fecha de emisión de éstos estados financieros, la Compañía canceló $2.700.716 incluye intereses ($2.775.026 incluye intereses del préstamo y renegoció la diferencia hasta julio de 2018 en 2017).

9 - CUENTAS POR PAGAR

	2.018	2.017
Proveedores	913.962	362.313
Compañías relacionadas (Nota 13)	1.204.495	15.850
Fideicomiso Pro Tassoteli (Nota 14 c)	195.000	68.000
Otras	18.228	49
	2.331.705	446.212

10 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a valores recibidos por las preventas realizadas de oficinas y parqueaderos de los Edificio 100/1200 de la Urbanización "La Vista San Eduardo", durante el 2018 se realizaron 17 preventas nuevas del Edificio 100 dando un total de anticipos recibidos de $1.284.899 y 16 contratos de reserva del Edificio 1200 con un total de $69.577.

11 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 800 acciones ordinarias de $ 1,00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	No de acciones	
		No.	%
Inmobiliaria Metintela S.A.	Ecuatoriana	760	95,00
Geoland S.A.	Ecuatoriana	40	5,00
		800	100,00

12 - APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

La Compañía mantiene como aportes para futuras capitalizaciones $2.288.094 provenientes del 2017 y de años anteriores.

1. La compañía efectuó un aumento de aportes para futuras capitalizaciones por $1.409.189 por parte de Inmobiliaria Metintela S.A. a través de compensación de cuentas por pagar.

2. Mediante Juntas de Accionistas del 28 de diciembre de 2018 y 6 de diciembre del 2017 se aprueba la absorción de pérdidas de los años 2018 y 2017 por $221.514 y $731.571 a través de compensación con aportes para futuras capitalizaciones.

3. Mediante Junta de Accionistas del 16 de agosto del 2017 se autoriza la devolución de aportes para futuras capitalizaciones por $482.021 para Geoland S.A. las mismas que se mantienen como cuenta por pagar a relacionadas a largo plazo.

13 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

	2.018	2.017
Saldos con partes relacionadas		
Anticipos entregados		
Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A.	212.690	67.115
Corpelsa Corporación Eléctrica	151.803	-
Salfermath S.A.	3.421	-
	367.914	67.115

13 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS (continuación)

	2.018	2.017
Cuentas por pagar - corriente		
Terraiz S.A.	1.204.495	-
Salfermath S.A.	-	15.650
	1.204.495	15.650
Cuentas por pagar - no corriente		
Sietefe S.A. (10)	425.000	425.000
Fideicomiso Pro Tassoteli (11)	513.000	825.000
Geoland S.A. (12)	482.021	482.021
	1.420.021	1.732.021
Anticipo de compañía relacionada		
Propiedades Exclusivas Propex S.A. (13)	3.750.000	2.650.000
Transacciones con partes relacionadas		
Gestión comercial (Emma Morales)	3.920	
Préstamos recibidos (Terraiz S.A.)	1.204.495	-
Gastos por intereses (Sietefe S.A.)	32.465	42.228
Anticipos entregados (Corpelsa S.A.)	144.886	67.760
Gastos promoción y gastos de proyectos (Urbaland S.A.)	112.000	145.757
Gasto por servicios administrativos (Stockcorp S.A.)	38.080	77.000
Recuperación costo (Intomacro)	18.344	
Trabajos administrativos (Gladys Fernández Durán)	5.600	

(10) Corresponde a préstamos por $425.000 recibidos en años anteriores, con vencimientos a 5 años desde el momento de su desembolso, los cuales se recibieron a partir del año 2014 y que devengan una tasa de interés anual del 10%.

(11) Ver Nota 14 c.

(12) Mediante Junta de Accionistas del 18 de Agosto de 2017, se autoriza la devolución de aportes para futuras capitalizaciones por $482.021 para Geoland S.A. las mismas que se mantienen como cuentas por pagar.

(13) Corresponde principalmente a valores recibidos en calidad de anticipos por la adquisición de locales en el "Edificio 100", los términos de la negociación y entrega se los definirán a partir del 2019.

14 - PRINCIPALES CONTRATOS

La Compañía a suscrito los siguientes contratos relevantes de gerencias de proyectos:

a) El 1 de diciembre del 2015, se suscribió un contrato con Inmobiliaria Riviera S.A., quien es el Responsable Técnico y Civil de la Construcción de la obra del Edificio 100.

b) El 1 de diciembre del 2014, Tassoteli S.A., procedió a contratar los servicios de Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A., entidad relacionada, para que ésta realice la planificación, manejo comercial, desarrollo de la construcción directa o indirectamente, administración de los bienes, fiscalización de la construcción y dirección técnica del proyecto inmobiliario denominado "La Vista San Eduardo".

14 - PRINCIPALES CONTRATOS (continuación)

c) El 18 de marzo del 2014, se constituyó el Fideicomiso Pro-Tassoteli a través del cual la Compañía realizó la compra de un terreno en "La Vista San Eduardo". El Fideicomiso fue constituido por Tassoteli S.A. y los anteriores dueños del terreno, con el objetivo de asegurar el pago de la compraventa del terreno por parte de Tassoteli S.A., cuyo precio fue pactado por un valor de $1.700.000.

15 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÈS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

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

Sra. Mirian Fernández Durán
Gerente General

CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora