

INMOBILIARIA IMVIARU S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en U. S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	Al 31 de diciembre de	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo	3	523	1.233
Cuentas por cobrar	4	4.689.884	4.506.377
Impuestos por cobrar	10.1	476.610	450.121
Inventario	5	1.515.830	972.770
Pagos anticipados	6	<u>1.143.637</u>	<u>1.294.503</u>
Total activos corrientes		<u>7.826.484</u>	<u>7.225.004</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad y equipos	7	112.557	157.044
Propiedades de inversión		<u>812.753</u>	<u>212.753</u>
Total activos no corrientes		<u>925.310</u>	<u>369.797</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>8.751.794</u>	<u>7.594.801</u>

Janeth Jesenia Santana Farfan
Gerente General

Janeth Magaly Mieleles Zambrano
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA IMVIARDU S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en U. S. dólares)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	Al 31 de diciembre de	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones bancarias	9	265.324	365.656
Cuentas por pagar	8	2.765.672	2.926.643
Impuestos por pagar	10.1	5.143	85.141
Otras cuentas por pagar	11	<u>567.328</u>	<u>264.837</u>
Total pasivos corrientes		<u>3.603.467</u>	<u>3.642.277</u>
 PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones bancarias largo plazo	9	732.683	816.699
Partes relacionadas	12	1.720.210	677.706
Otras cuentas por pagar largo plazo	13	<u>240.748</u>	<u>197.512</u>
Total pasivos no corrientes		<u>2.693.641</u>	<u>1.691.917</u>
 TOTAL PASIVOS		 <u>6.297.108</u>	 <u>5.334.194</u>
 PATRIMONIO:			
Capital social		20.000	20.000
Aportes para futura capitalización		2.318.119	1.718.119
Reserva legal		25.962	22.696
Resultados acumulados		<u>90.605</u>	<u>499.792</u>
Total patrimonio	14	<u>2.454.686</u>	<u>2.260.607</u>
 TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		 <u>8.751.794</u>	 <u>7.594.801</u>



Janeth Jesenia Santana Farfan
Gerente General



Janeth Magaly Mieles Zambrano
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA IMVIARDU S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR FUNCION
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>Año terminado</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por servicios de construcción		487.369	9.182.152
Costo de construcción		<u>(311.235)</u>	<u>(7.948.531)</u>
Utilidad bruta		<u>176.134</u>	<u>1.233.621</u>
Gastos de administración y ventas		(477.580)	(1.058.614)
Gastos financieros		<u>(104.475)</u>	<u>(117.472)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>(405.921)</u>	<u>57.535</u>
Menos:			
Impuesto a la renta corriente		-	(24.875)
UTILIDAD (PERDIDA) DEL AÑO		<u>(405.921)</u>	<u>32.660</u>



Janeth Jesenia Santana Farfan
Gerente General



Janeth Magaly Mieleles Zambrano
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA IMVIARDU S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR NATURALEZA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Año terminado</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos	487.369	9.182.152
Costos y gastos:		
Costos de servicios	(205.320)	(7.733.020)
Beneficios a empleados	(292.792)	(732.908)
Beneficios post empleo	(4.269)	(5.983)
Servicios prestados y honorarios profesionales	(56.532)	(129.376)
Mantenimiento y reparaciones	(3.462)	(18.515)
Publicidad	(3.211)	(31.262)
Seguros	(4.242)	(2.880)
Transporte	(419)	(662)
Servicios básicos	(2.076)	(21.943)
Impuestos, tasas y contribuciones	(22.240)	(8.998)
Depreciación y amortización	(32.176)	(23.599)
Gastos y comisiones financieras	(104.475)	(117.471)
Otros	<u>(162.076)</u>	<u>(298.000)</u>
Total costos y gastos	<u>(893.290)</u>	<u>(9.124.617)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>(405.921)</u>	<u>57.535</u>
Menos:		
Impuesto a la renta corriente	-	(24.875)
UTILIDAD (PERDIDA) DEL AÑO	<u>(405.921)</u>	<u>32.660</u>

Janeth Jesenia Santana Farfan
Gerente General

Janeth Magaly Mieles Zambrano
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA IMVIARDU S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Aporte futura capitalización</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2017	20.000	700.000	10.000	202.161	932.161
Adiciones	-	1.018.119	12.696	(12.696)	1.018.119
Ajustes contables	-	-	-	277.667	277.667
Utilidad del ejercicio	-	-	-	32.660	32.660
Diciembre 31, 2017	20.000	1.718.119	22.696	499.792	2.260.607
Adiciones	-	600.000	3.266	(3.266)	600.000
Pérdida del ejercicio	-	-	-	(405.921)	(405.921)
Diciembre 31, 2018	20.000	2.318.119	25.962	90.605	2.454.686



Janeth Jesenia Santana Farfan
Gerente General



Janeth Magaly Mieles Zambrano
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA IMVIARDU S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	800.921	3.612.099
Pagado a proveedores	(1.126.184)	(4.149.782)
Pagado a empleados	(426.052)	(461.511)
Intereses pagados	-	(117.472)
Participación de utilidades	(10.153)	(30.315)
Impuesto a la renta	-	(24.875)
Otros ingresos (salidas) de efectivo	900.499	388.332
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>139.031</u>	<u>(783.524)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisiciones de propiedades (Nota 7)	44.608	(70.497)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>44.608</u>	<u>(70.497)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos pagados	(184.349)	(323.985)
Efectivo neto provisto de actividades de financiamiento	<u>(184.349)</u>	<u>(323.985)</u>
EFECTIVO:		
Disminución neto durante el año	(710)	(1.178.005)
Saldos al comienzo del año	1.233	1.179.238
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u><u>523</u></u>	<u><u>1.233</u></u>

(Continua...)

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA IMVIARDU S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACION...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	(405.921)	32.660
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provenientes de actividades de operación:		
Depreciación y amortización (Nota 7)	32.176	23.599
Deterioro de activos	4.101	-
Provisión para beneficios a empleados	4.269	10.153
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	<u>(32.296)</u>	<u>-</u>
Total ajustes	<u>(397.672)</u>	<u>66.413</u>
Aumentos (disminución) en activos y pasivos:		
Clientes	(183.508)	(2.801.685)
Otras cuentas por cobrar	(26.489)	202.754
Inventarios	(547.161)	3.676.261
Anticipo a proveedores	150.866	97.146
Proveedores	(98.207)	213.592
Beneficios a empleados	(74.045)	(44.040)
Otras cuentas por pagar	834.725	512.975
Anticipo de clientes	<u>480.521</u>	<u>(2.706.939)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>139.031</u>	<u>(783.524)</u>



Janeth Jesenia Santana Farfan
Gerente General



Janeth Magaly Mieves Zambrano
Contador General

Ver notas a los estados financieros

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

1. INFORMACIÓN GENERAL

Constitución y operaciones.- INMOBILIARIA IMVIARDU S.A., fue legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 23 de Junio del 2011, inscrita en el Registro Mercantil el 08 de Agosto del 2011 constituida bajo las leyes de la República del Ecuador el 17 de Julio del 2008.

La actividad principal de la Compañía es la planificación y construcción de urbanizaciones y lotizaciones, viviendas, edificios, centros comerciales, residencias, condominios e industrias.

La compañía ante el Servicio de Rentas Internas mantiene el Registro Único de Contribuyente No. 2390008131001 y se encuentra ubicada en la Av. Bomboli, edificio Vacman en Santo Domingo.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento – Los estados financieros de INMOBILIARIA IMVIARDU S.A. han sido preparadas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Moneda funcional – La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América, el cual es moneda de circulación en el Ecuador.

Bases de preparación – Los estados financieros de INMOBILIARIA IMVIARDU S.A. han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía toma en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de la mediación. El valor razonable a efecto de medición y/o revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, excepto por las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor de uso de la NIC 36.

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

2.1 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 los instrumentos financieros se agregan o deducen del valor razonable, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial, distintos a los instrumentos financieros designados al valor razonable con cambios en los resultados que se reconocen de inmediato en los resultados del ejercicio.

Activos financieros.- Los activos financieros se clasifican dentro de la categoría “Bancos” y “Cuentas por cobrar”. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

La compra o venta de activos financieros que requieren la entrega del activo dentro de un plazo determinado por regulación o acuerdo del mercado, se reconocen en la fecha de la transacción.

- **Bancos.**- Incluye depósitos en cuentas corrientes en instituciones financieras del país que no generan intereses.
- **Cuentas por cobrar y otras.**- Las cuentas por cobrar clientes y otras por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

- **Bajas** – La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivos del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

Si la compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continua manteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.2 Inventarios - Los inventarios se registran al costo de adquisición o a su valor neto de realización, el que resulte menor. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

El costo de los productos terminados y otros costos incurridos para dejar los productos en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta, se registran netos de descuentos atribuibles a los inventarios. El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método de promedio ponderado.

2.3 Inmuebles en construcción

Se registran los costos incurridos por la construcción de los proyectos de urbanización, para la fabricación de un activo o conjunto de activos que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización

Los costos de los proyectos de urbanización comprenden:

- a. Los costos que se relacionen directamente con el proyecto en desarrollo;
- b. Los costos que se relacionen con la actividad de contratación en general, y pueden ser imputados al proyecto en desarrollo, incluso los impuestos no recuperables; y
- c. Cualesquiera otros costos que se puedan cargar al proyecto, bajo los términos pactados en el contrato.

El importe de cualquier rebaja de valor, hasta alcanzar el valor neto realizable, así como todas las demás pérdidas en los inmuebles terminados, será reconocido en el periodo en que ocurra la rebaja o la pérdida. El importe de cualquier reversión de la rebaja de valor que resulte de un incremento en el valor neto realizable, se reconocerá como una reducción en el valor de los inventarios que hayan sido reconocidos como gasto en el periodo en que la recuperación del valor tenga lugar.

2.4 **Propiedades y equipos:**

- **Medición en el momento del reconocimiento inicial** - Las partidas de Propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo de adquisición. El costo de adquisición comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.
- **Medición posterior al reconocimiento inicial** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

- **Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales** - El costo de las propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, las vidas útiles y valores residuales usados en el cálculo de la depreciación

Items	Vida útil (en años)	Valor residual
Maquinarias y equipos	10	Sin valor residual
Adecuaciones y mobiliario	10	Sin valor residual
Vehículos	5	Sin valor residual
Equipos de computación	3	Sin valor residual

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

2.5 **Deterioro del valor de los activos tangibles** – Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

2.6 Pasivos financieros – Los pasivos financieros son clasificados de conformidad con la sustancia del acuerdo comercial y son “Préstamos” y “Cuentas por pagar y otras”.

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

- **Préstamos** - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. En caso de existir cualquier diferencia relevante entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconocerá en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.
- **Cuentas por pagar y otras** – Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como gastos financieros y se calcula utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial.
- **Baja de un pasivo financiero** – La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

La diferencia entre el importa en libros del pasivo financiero deducido de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del periodo.

2.7 Beneficios a empleados:

- **Beneficios de corto plazo** - Se registran en el rubro de pasivos corrientes del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:
 - (i) Remuneraciones adicionales - son el décimo tercero (bono navideño); y décimo cuarto (bono escolar). Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
 - (ii) Vacaciones - Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
 - (iii) 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 beneficios a empleados corrientes.
- **Beneficios de largo plazo (Jubilación patronal y desahucio)** - La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido 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 Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente las provisiones para jubilación patronal y desahucio 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 Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan 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 descuento anual equivalente a la tasa promedio de bajo riesgos de los EEUU que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

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, 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. Los costos financieros devengados durante el año en las obligaciones actuariales se registran en los resultados del ejercicio en el rubro de “Gastos financieros, netos”.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

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

- **Impuestos corrientes** - El impuesto a la renta por pagar (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 imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula a la tasa del 25% (para el año 2018) y 22% (para el año 2017) de acuerdo con disposiciones legales.
- **Impuestos diferidos** – Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales.

Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables.

Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas al final del periodo que se informa.

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

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

2.10 Ingresos ordinarios - Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de construcción son reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- (i) la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- (ii) la entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- (iii) el importe de los ingresos de actividades ordinarias puede medirse con fiabilidad;
- (iv) es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- (v) los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.11 Gastos.- Son registrados al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

2.12 Compensación de saldos y transacciones.- Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan neto en resultados.

3. EFECTIVO

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo	163	63
Bancos	<u>360</u>	<u>1.170</u>
	<u>523</u>	<u>1.233</u>

Bancos corresponde a efectivo depositado en instituciones financieras locales, no incluye moneda extranjera y no mantienen ninguna restricción.

4. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Relacionados (Nota 12)	2.174.783	1.951.116
No relacionados	<u>2.515.101</u>	<u>2.555.261</u>
	<u>4.689.884</u>	<u>4.506.377</u>

Las cuentas por cobrar a clientes no relacionadas incluyen proyectos de terceros que se encuentran en procesos iniciales de construcción, y no genera intereses.

5. INVENTARIO

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Materiales de construcción y otros	1.515.830	159.067
Inmuebles en construcción	-	813.703
	<u>1.515.830</u>	<u>972.770</u>

Los materiales de construcción y otros incluye: insumos, herramientas, materiales, repuestos y suministros a utilizar en las construcciones en desarrollo.

6. PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipos a empleados	-	186
Anticipo a proveedores	1.143.637	1.284.317
Otros anticipos	-	10.000
	<u>1.143.637</u>	<u>1.294.503</u>

7. PROPIEDADES, EQUIPOS Y MUEBLES

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

	<u>Maquinarias y Equipo</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Muebles y Enseres</u>	<u>Equipos de Computo</u>	<u>Total</u>
Costo o costo atribuido:					
Enero 1 del 2017	75.100	75.533	7.567	33.753	191.953
Adiciones	69.988			509	70.497
Diciembre 31 de 2017	145.088	75.533	7.567	34.262	262.450
Bajas	(12.790)	-	(5.341)	(26.477)	(44.608)
Diciembre 31 de 2018	<u>132.298</u>	<u>75.533</u>	<u>2.226</u>	<u>7.785</u>	<u>217.842</u>
Depreciación acumulado:					
Enero 1 del 2017	(19.092)	(36.742)	(967)	(25.007)	(81.807)
Gasto de depreciación	(8.755)	(10.774)	(886)	(3.184)	(23.599)
Diciembre 31 de 2017	(27.847)	(47.516)	(1.853)	(28.191)	(105.406)
Ajustes	6.939	-	1.657	23.700	32.297
Gasto de depreciación	(17.889)	(10.755)	(623)	(2.908)	(32.176)
Diciembre 31 de 2018	<u>(38.797)</u>	<u>(58.271)</u>	<u>(819)</u>	<u>(7.399)</u>	<u>(105.285)</u>
Valor en libros neto:					
Enero 1 del 2017	56.008	38.792	6.601	8.746	110.146
Diciembre 31 de 2017	117.241	28.018	5.714	6.071	157.044
Diciembre 31 de 2018	<u>93.501</u>	<u>17.262</u>	<u>1.408</u>	<u>386</u>	<u>112.557</u>

8. CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar a proveedores por US\$2.765.672 (año 2018) y US\$2.926.643 (año 2017) incluyen compras de bienes y servicios requeridos para el giro del negocio, no incluye compañías relacionadas ni proveedores del exterior y no generan intereses.

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	Tasa de interés	Año 2018		Año 2017	
		Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Banco de Machala S.A. [1]	8,95%	265.324	732.683	365.656	816.699
		<u>265.324</u>	<u>732.683</u>	<u>365.656</u>	<u>816.699</u>

[1] Préstamo para construcción, recibido el 04 de junio del 2018 por US\$1.100.000, que genera cuotas mensuales con vencimiento el 10 de mayo del 2022.

10. IMPUESTOS

10.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes.- Un resumen, es como sigue:

Activos por impuestos corrientes-

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito tributario por IR	184.063	200.603
Crédito tributario por IVA	292.547	246.006
Crédito tributario por ISD	-	<u>3.512</u>
	<u>476.610</u>	<u>450.121</u>

Pasivos por impuestos corrientes-

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones de impuesto a la renta	2.651	84.895
Impuesto al valor agregado	<u>2.492</u>	<u>246</u>
	<u>5.143</u>	<u>85.141</u>

10.2 Impuesto a la renta reconocido en resultados.- La conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente es como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	(405.921)	57.535
Efecto impositivo de:		
Otras rentas exentas		
Gastos no deducibles	59.274	55.532
Diferencias temporarias	<u>4.269</u>	-
Utilidad gravable	(342.378)	113.067
Tasa de impuesto a la renta	22%	25%
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	-	24.875
Anticipo de impuesto a la renta determinado	-	-

Las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por parte de la Administración tributaria desde el año 2014 al 2018.

Tasa de impuesto a la renta.- De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% (año 2018) y 22% (año 2017) sobre las utilidades sujetas a distribución; y, del 15% (año 2018) y 12% (año 2017) sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Anticipo de impuesto a la renta.- A partir del año 2010, si el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo determinado, se debe considerara como impuesto a la renta mínimo el valor de este último, el cual resulta de la siguiente suma matemática:

Activo	0,4%
Patrimonio	0,2%
Ingresos gravados	0,4%
Costos y gastos deducibles	0.2%

10.3 Movimiento del crédito tributario.- El movimiento del crédito tributario por retenciones de clientes, es como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta causado por pagar	-	24.875
Crédito tributario:		
Retenciones de clientes del año actual	(4.823)	(91.428)
Crédito tributario de años anteriores	(179.240)	(112.687)
Saldo a favor	(184.063)	(179.240)

10.4 Reformas tributarias-

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la económica, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera y en agosto del 2018 su respectivo reglamento. A continuación se detallan los aspectos más importantes:

- Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas o se constituyeron en exceso, deberán reversarse contra ingresos gravados o exentos, en la misma proporción respectivamente.
- Se establece como diferencia temporaria y generarán un impuesto diferido, las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrán ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.
- Tasa de impuesto a la renta diferenciada:
 - 25% para contribuyentes en general
 - 28% para sociedades con accionistas residentes en paraísos fiscales o de regímenes de menor imposición y/o preferentes con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital.
 - 25% - 28% para sociedades con accionistas residentes en paraísos fiscales o de regímenes de menor imposición y/o preferentes con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, inferior al 50% del capital.

- 28% cuando la composición accionaria no fue reportada a la Administración tributaria o fue incompleta; y,
- 22% para exportadores habituales, micro y pequeñas empresas.

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	2018	2017
Sueldos por pagar	13.222	8.037
Obligaciones con el IESS (1)	11.968	75.555
Beneficios a empleados (2)	13.412	91.122
Anticipo de clientes	480.971	450
Otras	47.755	89.673
	<u>567.328</u>	<u>264.837</u>

(1) Las obligaciones con el IESS incluyen el aporte patronal e individual al IESS, IECE, SECAP, préstamos hipotecarios y quirografarios; y, fondo de reserva.

(2) El movimiento comparativo de los beneficios a empleados, es el siguiente:

	Remuneraciones y otros	Participación de utilidades	Total
Enero 1 del 2017	30.298	30.315	60.613
Pagos	(34.236)	(30.315)	(64.551)
Costo y gasto del año	84.907	10.153	95.060
Diciembre 31 de 2017	80.969	10.153	91.122
Pagos	(101.690)	(10.153)	(111.843)
Costo y gasto del año	34.133	-	34.133
Diciembre 31 de 2018	13.412	-	13.412

Beneficios sociales e indemnizaciones.- incluye el bono navideño (décimo tercera remuneración), bono escolar (decima cuarta remuneración), vacaciones, indemnizaciones por despido intempestivo y desahucio.

Participación de utilidades.- corresponde al 15% de la utilidad contable

12. PARTES RELACIONADAS

Los saldos comparativos con partes relacionadas, son los siguientes:

	Por cobrar		Por pagar	
	2018	2017	2018	2017
CORPORACIÓN ARAY ARAY BIOARAY S.A.	-	-	701.635	667.832
RECREACIONES Y TURIMOS TARQUI S.A.	2.114.166	1.909.444	-	-
INMOBILIARIA V&B	15.535	40.755	-	-
CLUB VACACIONAL RUTA DEL SPONDYLUS	32.223	916	-	-
CLUB DE VIAJES Y TURISMO VACATOURSA	12.859	-	-	9.873
BRENDA RATTI RAMIREZ	-	-	1.018.575	-
	<u>2.174.783</u>	<u>1.951.116</u>	<u>1.720.210</u>	<u>677.706</u>

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores locales	174.411	197.512
Cuentas por pagar empleados	66.337	-
	<u>240.748</u>	<u>197.512</u>

14. PATRIMONIO

Capital social.- Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el capital social de la Compañía, está constituido por 20,000.00 participaciones de valor nominal de US\$ 1.00, totalmente pagadas.

La composición accionaria es la siguiente:

Accionistas	Porcentaje	Valor
Aray Dueñas Moises Lider Vinicio	90%	18.000
Aray Miranda Juan Carlos	10%	<u>2.000</u>
		<u>20.000</u>

Aporte para futura capitalización.- Con aprobación de la Junta General de Accionistas aprobo realizar un aporte para futuro aumento de capital, mediante compensación de créditos con los accionistas de la compañía por US\$600.000 en el 2018 y US\$1.718.119 en el 2017.

Reserva legal.- De acuerdo con la legislación vigente, las Compañías formarán un fondo de reserva hasta que éste alcance por lo menos al veinte por ciento del capital social. En cada anualidad la compañía segregará, de las utilidades liquidas y realizadas, un cinco por ciento para este objetivo.

Resultados acumulados.- Los resultados de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Desde el 31 de diciembre del 2018 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido eventos que requieran revelaciones adicionales y/o ajustes a los estados financieros adjuntos.



Janeth Jesenia Santana Farfan
Gerente General



Janeth Magaly Mieles Zambrano
Contador General