

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Operaciones:

Inmobiliaria y Construcciones S.A. Ariconstru (en adelante "la Compañía"), es una sociedad anónima ecuatoriana constituida el 1 de enero del 2009 mediante escritura pública de disolución de las compañías EPG Engineering Polymers Group S.A., Tecnopolimeros S.A., Alquimiasera S.A., Micrapol S.A., Repol S.A., Bonaitex S.A. y Kilpis S.A., mismos que se fusionan, mediante absorción por la compañía Secapol S.A.

La actividad principal de la Compañía está relacionada con la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Situación económica del país:

A partir del 2017 y durante el 2018 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo los niveles del precio del petróleo, el déficit fiscal y el alto nivel de endeudamiento del país, continúan afectando principalmente a la liquidez de ciertos sectores de la economía.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, optimización y reducción del gasto público, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros, ciertas restricciones arancelarias, reducción de ciertos subsidios, incrementos en el precio del combustible y de ciertos tributos. Así también ha implementado ciertos beneficios tributarios y de otro índole con el fin de fortalecer y fomentar las inversiones del sector privado de la economía.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos significativos en las operaciones de la Compañía.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria y Construcciones S.A. Ariconstru por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido aprobados por el Representante Legal el 28 de febrero del 2019 y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación final.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF para Pymes vigentes al 31 de diciembre del 2018 y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria y Construcciones S.A. Ariconstru se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para Pymes exige el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

Las modificaciones que entraron en vigencia el 1 de enero del 2018 no tuvieron impactos materiales en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos actuales o futuros.

Al 31 de diciembre del 2018, se han publicado nuevas normas, emiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

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

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

[illegible]

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Los partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, los citros incluidos en los estados financieros adjuntos están expresados en dólares estadounidenses.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos líquidos, el efectivo disponible y depósitos a la vista en instituciones financieras locales.

2.5 Activos financieros

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral, o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquiere. La Administración de la Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable; sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados [VR-resultados], se reconocerán los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía o administrador del activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales el Grupo clasifica sus instrumentos de deuda:

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

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

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representarían únicamente pagos de principal e intereses se miden al costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiantes. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **Valor razonable con cambios en el resultado integral:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden al valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del capital a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiantes se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **Valor razonable con cambios en resultados:** Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden al valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el período en el que surgen.

A) El 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros al costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros al costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo", las "Cuentas por cobrar a clientes", las "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas" en el estado de situación financiera. Los activos financieros al costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses; se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro (Nota 2.5.1).

Cuentas por cobrar a clientes

Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los arrendamientos de bienes inmuebles, directamente a terceros, las mismas que han sido realizadas en el curso normal de operaciones. Se registran a su valor nominal, que es equivalente a su costo amortizado, no generan intereses y se recuperan hasta en 360 días por lo cual la Compañía no provisiona deterioro.

Cuentas por cobrar a compañías relacionadas

Estas cuentas corresponden a los montos adeudados, principalmente por los arrendamientos de bienes inmuebles, que se registran a su valor nominal, no generan intereses ya que son exigibles hasta 120 días.

Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación en la que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

2.5.1 Deterioro de activos financieros

Para las cuentas por cobrar a clientes la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, "Instrumentos Financieros, Reconocimiento y medición" que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

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

[Expresado en dólares estadounidenses]

2.5.2 Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía solo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen las "Cuentas por pagar proveedores", y las "Cuentas por pagar a compañías relacionadas". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Cuentas por pagar proveedores

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta en 120 días.

Cuentas por pagar a compañías relacionadas

Corresponden principalmente a saldos comerciales pues son obligaciones de pago por compras de servicios y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengará intereses y son pagaderas hasta en, excepto por los devencimientos mayor a 12 meses cortados a la fecha del estado de situación financiera.

2.6 Inventarios de unidades inmobiliarias

Están representadas por las unidades inmobiliarias disponibles para la venta, que se registran a valor razonable y comprenden los costos del terreno; gastos de construcción incurridos y otros costos incrementales que contribuyen a la disponibilidad de estos bienes inmuebles para su venta.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

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

2.7 Mobiliarios y equipos

Los mobiliarios y equipos son registrados al costo histórico menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo.

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

La depreciación de los mobiliarios y equipos, es calculada linealmente basada en su vida útil y no considera valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles de los mobiliarios y equipos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de los mobiliarios y equipos son las siguientes:

Tipo de bienes	Número de años
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3

Las pérdidas y ganancias por la venta de los mobiliarios y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un mobiliario y equipo, excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.8 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan en cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
[Expresado en dólares estadounidenses]

En el caso que el monto del valor libro del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

A 31 de diciembre del 2018 y 2017, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (Mobiliarios y equipos), debido a que la Administración considera que este componente no es significativo en las operaciones de la Compañía.

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

2.9.1. Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 28% (2017: 22%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% (2017: 25%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

También se establece el pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta", que 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.

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 definitiva a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

2.9.2. Impuesto a la renta diferido

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

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

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

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.10 Provisiones

Se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o asumida implícita, que i) es resultado de eventos pasados, ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos económicos para liquidar la obligación y iii) el monto se ha estimado de forma fiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de cierre de los estados financieros de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.11 Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

2.12 Superávit por revaluación

Corresponde al afecto de la revaluación de los terrenos, edificios o instalaciones, que son medidos a sus valores revaluados. De acuerdo con disposiciones vigentes emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, este saldo no puede ser utilizado para aumento de capital. De acuerdo con los lineamientos descritos en la NIC 16, este saldo será transfiriendo a resultados acumulados en la medida que se deprecie el activo correspondiente o se disponga del mismo.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

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

2.13 Resultados acumulados:

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF" que generaron un saldo deudor, podrán ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

2.14 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el período en el que los dividendos son aprobados por la Junta General de Accionistas de la Compañía.

2.15 Reconocimiento de ingresos

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

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

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan las montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

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

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS:

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a ciertos riesgos financieros como son los riesgos de cambio y riesgo de liquidez, cuyos potenciales efectos adversos son permanentemente evaluados por la Administración de la Compañía o efectos de minimizarlos. A continuación, se presenta los riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía:

a) Riesgos 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 es controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

i) Riesgo cambiario:

La Compañía, en la posible, no efectúa transacciones denominadas en monedas diferentes al dólar estadounidense, moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es irrelevante.

ii) Riesgo de tasa de interés:

El riesgo asociado a las tasas de interés está relacionado a los préstamos bancarios el cual es mitigado por la Administración debido a que dichos convenios son realizados con instituciones bancarias locales, de sólido reputación en el mercado, con calificación AAA-

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

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

iii) Riesgo de precios

El nivel de riesgo asociado al precio, se mitiga de forma razonable, basado en el conocimiento general del equipo técnico y la Administración, se logra presupuestar un costo inicial de obra y se elabora un presupuesto de construcción, los márgenes de ganancia pueden variar con relación a las ganancias estimadas al presupuesto de costos en el momento de la propuesta del precio contractual como resultado de las variaciones significativas en los costos de equipo, materiales aplicados y mano de obra relacionado a efectos inflacionarios, alteraciones del proyecto en los resultados esperados, retraso causado por condiciones climáticas adversas, fallos de los contratistas. Se espera un servicio con un precio que se alinee al mercado y cumplan con los organismos reguladores, sin que esto afecte al margen de contribución esperado.

b) Riesgo de crédito:

i) Cuentas por cobrar comerciales

En la actualidad, el plazo de crédito otorgado es de aproximadamente entre 360 días, sin devengar intereses.

La Administración asume niveles de riesgo crediticio aceptables y considera que el riesgo de crédito se encuentra mitigado a través del establecimiento de políticas que propicien una adecuada selección y administración de los portafolios y productos que mantiene con los clientes. Las políticas incluyen un análisis periódico de los saldos con sus clientes relacionados y no relacionados, en base a factores como antigüedad, nivel de cobranza y grado de riesgo; dicho análisis es ejecutado en conjunto con la alta Gerencia con la finalidad de evaluar la solvencia de sus clientes y la recuperación de su cartera.

ii) Efectivo y bancos

Con respecto a los depósitos en bancos, la Compañía busca reducir la probabilidad de concentraciones significativas de riesgo de crédito porque mantiene sus depósitos en instituciones financieras de primera categoría, y limita el monto de la exposición al riesgo de crédito en cualquiera de las instituciones financieras.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad Financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Bolivariano	AAA-	AAA-
Banco Internacional	AAA-	AAA-

(1) Datos disponibles en la página web de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador.

c) Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez está asociado a la capacidad de la empresa para financiar los compromisos adquiridos con proveedores y accionistas. Para la correcta administración de su liquidez, la Compañía considera indicadores internos y regulatorios.

La Compañía ha podido lograr acuerdos con sus proveedores de equipos, insumos y servicios, que consisten en que se cancelarán los valores adeudados por adquisiciones o contrataciones, en función al grado de recuperación de due presente con su relacionada y principal cliente.

El cuadro siguiente analiza el vencimiento de los pasivos financieros de la Compañía considerando el tiempo de vencimiento. Los montos presentados en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados:

<u>2018</u>	<u>Menos de 1 año</u>
Cuentas por pagar proveedores	232
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	6.264
<u>2017</u>	<u>Menos de 1 año</u>
Cuentas por pagar proveedores	1.461
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	7.872

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

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

[Expresado en dólares estadounidenses]

4.2 Administración del riesgo de capital

El objetivo de la Administración es proteger el capital o patrimonio como una base que permita cumplir metas importantes como es la rentabilidad de la operación, buscar y mantener el liderazgo gracias a los productos y a la tecnología y lograr la permanencia en el tiempo.

La Compañía posee efectivo y equivalente de efectivo para cubrir todos sus pasivos financieros; mantiene obligaciones financieras y sus principales pasivos son con compañías relacionadas y proveedores de mercadería.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	Corriente	
	2018	2017
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,847	5,371
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por cobrar a clientes	2,746	1,886
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	800	886
	<u>3,546</u>	<u>2,772</u>
Total activos financieros	<u>5,393</u>	<u>8,143</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar a proveedores	232	1,461
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	6,264	7,872
Total pasivos financieros	<u>6,496</u>	<u>9,333</u>

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
[Expresado en dólares estadounidenses]

	No corriente	
	2018	2017
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	<u>729,238</u>	<u>729,202</u>

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de las cuentas por cobrar, efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por pagar se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2018	2017
Efectivo	170	170
Bancos	<u>1,677</u>	<u>5,201</u>
	<u>1,847</u>	<u>5,371</u>

7. INVENTARIO DE UNIDADES INMOBILIARIAS

Composición:

	2018	2017
Proyecto Atlantis	92,208	92,208
Proyecto Sambarondón	<u>979,160</u>	<u>1,108,803</u>
	<u>1,071,368</u>	<u>1,201,011</u>

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)**8. IMPUESTOS****a) Impuesto a la renta**

El gasto del impuesto a la renta está compuesto de:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>1.777</u>	<u>-</u>
	<u>1.777</u>	<u>-</u>

b) Impuestos por cobrar y pagar

Los impuestos por cobrar y pagar se componen de:

Impuestos por recuperar

Crédito tributario del impuesto al valor agregado	=	78
Crédito tributario del impuesto a la renta	12.153	8.330
Anticipo de impuesto a la renta	<u>-</u>	<u>6.622</u>
	<u>12.153</u>	<u>15.030</u>

Impuestos por pagar

Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	-	93
Impuesto al valor agregado en ventas	<u>247</u>	<u>216</u>
	<u>247</u>	<u>309</u>

c) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. Los años del 2014 al 2017 se encuentran abiertos a fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresada en dólares estadounidenses)**d) Conciliación tributaria - contable**

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017

	2018	2017
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y el impuesto a la renta	7,623	(23,264)
Menos - Participación de los trabajadores	-	-
Utilidad/Pérdida antes del impuesto a la renta	<u>7,623</u>	<u>(23,264)</u>
Más:		
Gastos no deducibles:	454	121
(Utilidad/Pérdida tributaria) Base imponible	<u>8,077</u>	<u>(23,143)</u>
	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado a la tasa del 22%	<u>1,777</u>	-
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	-	7,708
Impuesto a la renta causado mayor al anticipo determinado	<u>1,777</u>	-
Saldo del anticipo pendiente de pago	-	1,086
Credito tributario de años anteriores	(1,133)	-
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta:	<u>1,680</u>	<u>(1,133)</u>
Credito tributario a favor de la Compañía	<u>(36)</u>	<u>(47)</u>

e) Otros asuntos - reformas tributarias

El 21 de agosto del 2018 se publicó la "Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo y estabilidad y equilibrio fiscal" en el Suplemento del Registro Oficial No. 309

Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el SRI para obligaciones vencidas posterior al 2 de abril del 2018.

Adicionalmente, aplicación de remisión sobre obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, etc

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

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

- Dividendos considerados como ingresos exentos a excepción si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador y si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.
- Se establecen cambios en la aplicación de la tarifa de IR a partir del año 2019 desde el 25% al 28%.
- Se establece el IR único mediante tarifa progresiva a la utilidad de enajenación de acciones.
- Se elimina el saldo del anticipo a liquidarse en declaración del próximo año y se elimina devolución del anticipo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE) contemplando la devolución del valor del anticipo que sobrepase al valor del IR causado para sociedades (eliminación impuesto mínimo).
- Con respecto al IVA, se establece el uso del crédito tributario de IVA en compras hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago, o la devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de IVA hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago.
- Se elimina la compensación como base imponible para el Impuesto a la Salida de Divisas.

El 24 de agosto de 2018, en el Primer Suplemento se publicó el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dotación, cuyas principales puntos resumimos a continuación:

- Se considerarán transacciones inexistentes cuando el SRI detecte que un contribuyente ha estado emitiendo comprobantes de venta sin que se haya realizado la transferencia del bien o la prestación del servicio, o bien que dichos contribuyentes se encuentren no ubicados, se presumirá la inexistencia de dichas operaciones.
- Disposiciones referentes a adecuación de jubilación patronal y desancho.

De las mencionadas reformas, la Administración de la Compañía no se ha cogido a ninguna.

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2018 y 2017 con compañías relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

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

Principales transacciones del período:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Compras:</u>		
Aracatuba S.A.	27,959	33,713
Matfergon S.A.	642	1,101
	<u>28,601</u>	<u>34,814</u>
<u>Ingresos:</u>		
Plan Vital S.A.	-	5,839

Composición de los saldos con compañías y partes relacionadas:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cuentas por cobrar (1):</u>		
Aracatuba S.A.	-	86
Matferholding S.A.	794	794
Eduardo Alcivar González	1	1
Matfergon S.A.	3	3
	<u>800</u>	<u>886</u>
<u>Cuentas por pagar corrientes:</u>		
Aracatuba S.A.	6,264	7,776
Matfergon S.A.	-	96
	<u>6,264</u>	<u>7,872</u>
<u>Cuentas por pagar no corrientes (2):</u>		
Matfergon S.A.	100,180	100,180
Otras compañías	629,058	629,022
	<u>729,238</u>	<u>729,202</u>

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

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

- (1) Las cuentas por cobrar comprenden reembolsos por gastos efectuados en favor a su relacionada correspondiente al gasto del mes de diciembre el cual es cancelado en el mes siguiente.
- (2) Las cuentas por pagar no corrientes comprenden préstamos recibidos sin fecha de vencimiento que no generan intereses.

10. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 comprende 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1,00 cada una.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los accionistas de Inmobiliaria y Construcciones S.A. Ariconstru son:

Nombre	Nacionalidad	Valor	Acciones %
Materholding PC S.A.	Ecuador	798	99.50%
Alcivar González Eduardo	Ecuador	1	0.13%
Matergon S.A.	Ecuador	1	0.38%
		<u>800</u>	<u>100%</u>

11. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Costo de ventas	Gastos administrativos y de ventas	Total
2018			
Costo de ventas	127,761	-	127,761
Transporte	-	39	39
Publicidad y promoción	-	257	257
Mantenimiento y reparaciones	-	27,959	27,959
Arrendos	-	642	642
Honorarios	-	1,697	1,697
Depreciaciones	-	722	722
Impuestos y contribuciones	-	5,468	5,468
Otros gastos	-	1,871	1,871
	<u>127,761</u>	<u>38,655</u>	<u>166,416</u>
	Costo de ventas	Gastos administrativos y de ventas	Total
2017			
Costo de ventas	69,890	-	69,890
Transporte	-	115	115
Publicidad y promoción	-	2,179	2,179
Mantenimiento y reparaciones	-	33,648	33,648
Arrendos	-	1,101	1,101
Honorarios	-	375	375
Depreciaciones	-	867	867
Impuestos y contribuciones	-	4,593	4,593
Otros gastos	-	6,514	6,514
	<u>69,890</u>	<u>49,392</u>	<u>119,282</u>

12. EVENTOS SUBSECUENTES

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 significativo sobre dichos estados financieros, en caso de que no sean revelados.