Inmotrabahaq Cía. Ltda.

Estados financieros separados por el año
terminado al 31 de diciembre de 2018 junto
con el informe de los auditores independientes

Inmotrabahaq Cía. Ltda.

Estados financieros separados al 31 de diciembre de 2018
junto con el Informe de los auditores independientes

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros separados

Estados de situación financiera separados 1
Estados de resultados integrales separados 2
Estados de cambios en el patrimonio separados 3
Estados de flujos de efectivo separados – Método Directo 4
Estados de flujos de efectivo separados – Método indirecto 5
Notas a los estados financieros separados 6
1. Operaciones 6
2. Bases de Preparación y Presentación 6
2.1. Declaración de cumplimiento 6
2.2. Bases de medición 6
2.3. Moneda funcional y de presentación 7
3. Resumen de políticas contables significativas 7
3.1 Estimaciones contables significativas 7
3.2 Efectivo y equivalentes al efectivo 7
3.3 Instrumentos financieros 8
3.4 Inventarios 11
3.5 Inmuebles, maquinaria, equipo y vehículos 12
3.6 Deterioro del valor de propiedad, planta y equipos 13
3.7 Provisiones 13
3.8 Beneficios a empleados 13
3.9 Obligaciones financieras 14
3.10 Contingencias y compromisos 14
3.11 Reconocimiento de Ingresos 15
3.12 Ingresos financieros y costos financieros 15
3.13 Reconocimiento de costos y gastos 16
3.14 Impuestos 16
3.15 Utilidad por acción 17
3.16 Reserva legal 17
3.17 Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF 17

Inmotrabahaq Cía. Ltda.

Índice de contenido (continuación)

3.18	**Eventos posteriores**	**17**
4.	**Uso de juicios y estimaciones**	**17**
5.	**Normas Internacionales emitidas**	**19**
6.	**Instrumentos financieros por categoría.**	**21**
7.	**Efectivo y equivalentes de efectivo**	**21**
8.	**Otras cuentas por cobrar**	**22**
9.	**Cuentas por cobrar y pagar partes relacionadas**	**22**
10.	**Activos y pasivos por impuestos corrientes**	**22**
11.	**Inventarios**	**26**
12.	**Obligaciones financieras**	**27**
13.	**Cuentas por pagar comerciales**	**27**
14.	**Otras cuentas por pagar**	**27**
15.	**Patrimonio de los socios**	**28**
16.	**Ingresos por actividades ordinarias**	**28**
17.	**Costo de ventas**	**28**
18.	**Gastos de administración y ventas**	**29**
19.	**Otros ingresos (gastos) operativos**	**29**
20.	**Gastos financieros**	**29**
21.	**Administración de Riesgos**	**29**
21.1.	**Riesgo de mercado**	**30**
21.2.	**Riesgo de liquidez**	**30**
21.3.	**Riesgo de crédito**	**30**
21.4.	**Gestión de capital**	**30**
22.	**Reformas fiscales**	**31**
23.	**Eventos subsecuentes**	**33**

Ayala & Asociados Auditcontsa Cía. Ltda.
Auditores Independientes
Av. Amazonas N32-34 y Naciones Unidas
Edif. Puerta del Sol Piso 8 Ofic.801
Telf. (593) 2260-635
Quito Ecuador

Informe de los auditores independientes

A los señores Socios de:
Inmotrabahaq Cía. Ltda.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros separados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados que se adjuntan de **Inmotrabahaq Cía. Ltda.**, que comprenden el estado de situación financiera separado al 31 de diciembre de 2018, y los correspondientes estados separado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas que incluyen notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera separada de Inmotrabahaq Cía. Ltda., al 31 de diciembre de 2018, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para los 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, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con estos requisitos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión sin salvedades.

Asuntos de énfasis

Hacemos énfasis sobre la Nota 15 (b) de los estados financieros separados, la administración está consciente que la Compañía presenta pérdidas que superan el 50% del capital pagado, por lo que de acuerdo a la Ley de Compañías se encuentra en causal de disolución. La administración se encuentra trabajando permanentemente en planes de crecimiento de sus operaciones (proyectos inmobiliarios), gestión para la generación de fuentes de financiamiento y expectativas de mejora en la rentabilidad en el mediano plazo. Adicionalmente, la Compañía tiene previsto generar ingresos y mejorar sus resultados a partir de la venta de los proyectos inmobiliarios. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Informe de los auditores independientes (continuación)

Información presentada en adición a los estados financieros separados

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe Anual de la Gerencia, pero no incluye el juego completo de estados financieros separados y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados de la Compañía, no incluye dicha información adicional y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros separados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe Anual de la Gerencia, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los socios de la Compañía.

Responsabilidad de la administración de la Compañía por los estados financieros separados

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

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

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Los objetivos de nuestra auditoría es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto están libres de incorrección material, debida 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 auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre detecte un error material cuando este exista. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían

Informe de los auditores independientes (continuación)

razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría 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 la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como negocio 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.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada de auditoría relacionada con la información financiera de las entidades que conforman la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros separados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía, así como únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

Informe de los auditores independientes (continuación)

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **Inmotrabahaq Cía. Ltda.,** como agente de percepción y retención por el período al 31 de diciembre de 2018, se emiten por separado.

Dr. Carlos Javier Ayala Castro
Socio
Licencia No. 17-716

Ayala & Asociados Auditcontsa Cía. Ltda.
SC- RNAE No.1067

Quito, Ecuador
Abril 18 de 2019

Inmotrabahaq Cía. Ltda.

Estados de situación financiera separados

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2018	2017
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	***7***	200	7,623
Otras cuentas por cobrar	***8***	225,625	168,497
Cuentas por cobrar partes relacionadas	***9 (a)***	263,491	-
Activos por impuestos corrientes	***10 (a)***	3,483	211
Inventarios	***11***	992,937	1,387,750
Total activos corrientes		1,485,736	1,564,081
Total activos		**$ 1,485,736**	**$ 1,564,081**
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones financieras	***12***	533,939	500,229
Cuentas por pagar comerciales	***13***	105,606	200,419
Otras cuentas por pagar	***14 (a)***	70,308	27,958
Pasivos por impuestos corrientes	***10 (b)***	13,436	2,215
Total pasivos corrientes		723,289	730,821
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar partes relacionadas	***9 (b)***	325,000	476,529
Otras cuentas por pagar	***14 (b)***	468,174	421,542
Total pasivos no corrientes		793,174	898,071
Total pasivos		1,516,463	1,628,892
Patrimonio:			
Capital pagado	***15***	400	400
Resultados acumulados		(31,127)	(65,211)
Total patrimonio		(30,727)	(64,811)
Total pasivo y patrimonio		**$ 1,485,736**	**$ 1,564,081**

Jorge Esteban Calero
Representante Legal

Jacqueline Guerrero
Contadora General

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros separados.

Inmotrabahaq Cía. Ltda.

Estados de resultados integrales separados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2018	2017
Ingresos por actividades ordinarias	16	$ 1,310,915	$ -
Costos de ventas	17	(1,217,667)	-
		93,248	-
Costos y Gastos de operación:			
Gastos de administración y ventas	18	(6,309)	(15,395)
Otros ingresos (gastos) operativos	19	752	1,293
Gastos financieros	20	(45,204)	(18,983)
Utilidad (Pérdida) en operación		**42,487**	**(33,086)**
Impuesto a la renta	10 (c)	(8,403)	-
Utilidad (Pérdida) neta del año		**34,084**	**(33,086)**
Otros resultados integrales			
Ganancias (pérdidas) actuariales		-	-
Otros resultados integrales, neto		-	-
Resultados integrales del año, neto de impuestos		**$ 34,084**	**$ (33,086)**

Jorge Esteban Calero
Representante Legal

Jacqueline Guerrero
Contadora General

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros separados.

Inmotrabahaq Cía. Ltda.

Estados de cambios en el patrimonio separados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017

		Capital social		Resultados acumulados		Total
Saldos al 01 de enero de 2017	**$**	**400**		**(32,141)**	**$**	**(31,741)**
Resultado integral del año		**-**		(33,086)		(33,086)
Ajustes				16		16
Saldos al 31 de diciembre de 2017	**$**	**400**		**(65,211)**	**$**	**(64,811)**
Resultado integral del año		**-**		34,084		34,084
Saldos al 31 de diciembre de 2018	**$**	**400**		**(31,127)**	**$**	**(30,727)**

Expresados en Dólares de E.U.A.

Jorge Esteban Calero
Representante Legal

Jacqueline Guerrero
Contadora General

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros separados.

Inmotrabahaq Cía. Ltda.

Estados de flujos de efectivo separados – Método Directo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en Dólares de E.U.A.

		2018		2017
Flujos de efectivo en actividades de operación:				
Efectivo recibido de clientes	**$**	1,310,915	**$**	-
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(891,823)		(536,970)
Intereses pagados		(45,204)		-
Flujo de efectivo provisto (utilizado) en actividades de operación		**373,888**		**(536,970)**
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:				
Préstamos relacionadas socios		(151,529)		58,676
Préstamos casa matriz		(263,491)		
Préstamos Bancarios		33,709		485,600
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento		**(381,311)**		**544,276**
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		(7,423)		7,306
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio		7,623		317
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	**$**	**200**	**$**	**7,623**

Jorge Esteban Calero
Representante Legal

Jacqueline Guerrero
Contadora General

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros separados.

Inmotrabahaq Cía. Ltda.

Estados de flujos de efectivo separados – Método indirecto

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en Dólares de E.U.A.

	2018	2017
Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto provisto en actividades de operación:		
Resultado integral neto del año	**34,084**	**(33,086)**
Depreciaciones y amortizaciones		-
Participación trabajadores e impuesto a la renta	8,403	-
Otros		
Efectivo proveniente de actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo:		
(Aumento) en otras cuentas por cobrar	(57,128)	(151,406)
(Aumento) disminución en impuestos por cobrar	(3,272)	7,393
Disminución (Aumento) en inventarios	394,813	(914,504)
(Disminución) Aumento en cuentas por pagar comerciales y otras	(94,813)	193,363
Aumento en otras cuentas por pagar	88,983	449,500
Aumento (disminución) de impuestos por pagar	2,818	(607)
(Disminución) en anticipo de clientes	-	(87,623)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	**$ 373,888**	**$ (536,970)**

Jorge Esteban Calero
Representante Legal

Jacqueline Guerrero
Contadora General

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros separados.

Inmotrabahaq Cía. Ltda.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

1. Operaciones

Inmotrabahaq Cía. Ltda. fue constituida en el Ecuador el 15 de febrero de 2012 y tiene por objeto social realizar las siguientes actividades: Compra, venta, intermediación, arrendamiento de toda clase de inmuebles.

Los estados financieros separados serán presentados para la aprobación de la Junta General de Socios. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación alguna.

La dirección registrada de la compañía es Antonio de Ulloa y Pedro Bedón de la Ciudad de Quito.

2. Bases de Preparación y Presentación

2.1. Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

2.2. Bases de medición

Los estados financieros separados han sido preparados sobre la base del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los 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 tiene 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 medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros separados, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y 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 en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

2.3. Moneda funcional y de presentación

Estos estados financieros separados son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía. Toda la información es presentada en dólares de los Estados Unidos de América.

3. Resumen de políticas contables significativas

Las políticas contables que se indican a continuación han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros separados y han sido aplicadas consistentemente por la Compañía:

3.1 Estimaciones contables significativas

La información contenida en estos estados financieros separados es responsabilidad de la Gerencia General, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

La preparación de los estados financieros separados de conformidad con NIIF, requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan a los importes de los activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros separados. Las estimaciones son evaluadas anualmente y se basan en el criterio de la administración. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las siguientes estimaciones han sido incluidas en los estados financieros de la Compañía al cierre del ejercicio: vida útil de propiedad, maquinaria y equipos, deterioro del valor de los activos, impuestos, obligaciones post empleo y provisiones para pasivos acumulados.

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros, según las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

3.2 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalente al efectivo se compone de los saldos en efectivo y depósitos a la vista con vencimientos originales de tres meses o menos desde la fecha de adquisición que están sujetos a efectos cambiarios en su valor razonable y son usados por la Compañía en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

El saldo de efectivo y equivalentes incluye los montos de efectivo o inversiones restringidos, representados por depósitos en cuentas de margen que garantizan diversas obligaciones de la Compañía, siempre y cuando la restricción se libere en un plazo de tres meses o menos a la fecha del estado de situación financiera. Cuando la restricción es mayor a tres meses, estos saldos de efectivo y equivalentes de efectivo restringidos no se consideran equivalentes de efectivo y se incluyen dentro de "Deudores" de corto o largo plazo, según corresponda.

3.3 Instrumentos financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en las siguientes categorías: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta.

La Compañía clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

3.3.1. Clasificación

Los activos financieros se clasifican al momento del reconocimiento inicial al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otros resultados integrales o al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características del flujo de efectivo contractual del activo financiero y el modelo de negocio de la Compañía para la gestión de cada activo financiero.

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

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "cuentas por cobrar y préstamos". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características son las siguientes:

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales, préstamos y otras cuentas por cobrar no derivados con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, son clasificados como préstamos y partidas a cobrar. Estas partidas se incluyen en el activo corriente excepto por los vencimientos mayores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros

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

3.3.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo.

Se entiende por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada, el importe por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes informadas en la materia, y en condiciones de independencia mutua, que actúen libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, ("precio de cotización" o "precio de mercado"). Si este precio de mercado no puede ser estimado de manera objetiva y fiable para un determinado instrumento financiero, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos o al valor actual descontado de todos los flujos de caja futuros (cobros o pagos), aplicando un tipo de interés de mercado para instrumentos financieros similares (mismo plazo, moneda, tipo de tasa de interés y misma calificación de riesgo equivalente).

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como sigue:

3.3.3. Medición posterior

Los préstamos y cuentas por cobrar que mantiene la Compañía se valoran a su "costo amortizado" reconociendo en las cuentas de resultados los intereses devengados en función de su tasa de interés efectiva (TIR). Por costo amortizado se entiende el costo inicial menos los cobros del principal más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre los importes inicial y al vencimiento, teniendo en cuenta potenciales reducciones por deterioro o impago.

La tasa de interés efectiva es la tasa de actualización que igual a exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tasa de interés fija, la tasa de interés efectiva coincide con la tasa de interés contractual establecida en el momento de su adquisición más, en su caso, las comisiones que, por su naturaleza, sean asimilables a una tasa de interés. En los instrumentos financieros a tasas de interés variable, la tasa de interés efectiva

coincide con la tasa de rendimiento vigente por todos los conceptos hasta la primera revisión del tipo de interés de referencia que vaya a tener lugar.

La medición posterior de los instrumentos financieros incluye:

a) Cuentas por cobrar: Estas partidas son registradas al costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor reconocida. Los ingresos por intereses son reconocidos utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para aquellas cuentas por cobrar a corto plazo en las que su reconocimiento se considera no significativo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- **Cuentas por cobrar comerciales**: Estas cuentas corresponden principalmente a los montos adeudados por la venta de productos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. El plazo de crédito con estas empresas es de 30 y 60 días respectivamente y no se mantienen saldos vencidos con las mismas, la Compañía realiza estimaciones de deterioro por estas cuentas a cobrar. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

- **Otras cuentas por cobrar**: Representadas principalmente por anticipos a proveedores, cuentas por cobrar empleados y otros menores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado.

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

- **Préstamos con instituciones financieras**: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos por intereses, los intereses pendientes de pago se presentan el estado de situación financiera, bajo el mismo rubro.

- **Cuentas por pagar comerciales:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales 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 entre 30, 60 y 90 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el Estado de Resultado Integral bajo el rubro de gastos por intereses.

- **Cuentas por pagar a entidades relacionadas**: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por compra de inventario para la producción que son

exigibles por parte del acreedor en el corto plazo. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

3.3.4. Baja de cuentas

Un activo financiero se dan de baja cuando expiran los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generado por el activo o si se han transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia y se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo. Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación establecida contractualmente se haya pagado, cancelada o esté vencida.

3.3.5. Deterioro del valor de los activos financieros

Al cierre del año, la Administración de la compañía evalúa si existen evidencias de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultados de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, ese impacto puede estimarse con fiabilidad. La evidencia de un deterioro podría incluir, entre otros indicios como que el deudor o grupo de deudores se encuentran en dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra o adopten otra forma de reorganización financiera, también cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionas con los incumplimientos.

3.3.6. Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

3.4 Inventarios

Los inventarios se medirán al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El costo de los inventarios son valuados al costo promedio ponderado, e incluye los desembolsos en la adquisición de inventarios, costos de producción o conversión y otros costos incurridos en su traslado a su ubicación y condiciones actuales.

En el caso de los inventarios producidos y los productos en proceso, los costos incluyen una parte de los costos generales de producción en base a la capacidad operativa normal.

El costo del inventario podría incluir también transferencias desde el patrimonio de cualquier ganancia o pérdida por las coberturas de flujo de efectivo calificadas de adquisiciones de inventarios en moneda extranjera.

El valor neto realizable es el valor de venta estimado durante el curso normal del negocio, menos los costos de terminación y los costos estimados necesarios para efectuar la venta.

3.5 Inmuebles, maquinaria, equipo y vehículos

(i) Reconocimiento y medición

Los inmuebles maquinaria, equipos y vehículos se valoran a su costo histórico, neto de su correspondiente depreciación acumulada y de las pérdidas por deterioro que haya experimentado. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo.

La Compañía, en base al resultado de las pruebas de deterioro, considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos. Las propiedades, muebles y equipos, netos, en su caso del valor residual de los mismos, se deprecia distribuyendo linealmente el costo entre los años de vida útil estimada, que constituyen el período en el que la Compañía espera utilizarlos. Las vidas útiles se revisan periódicamente.

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de bienes de activos fijos se reconocen como resultados del período y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

El gasto por depreciación se registra en el estado de resultados del período, en base a los siguientes estimados de vida útil.

(ii) Desembolsos posteriores

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

(iii) Depreciación

Los elementos de inmuebles, maquinaria y equipo se deprecian desde la fecha en la que están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la que el activo esté completado y en condiciones de ser utilizado.

La depreciación se calcula para castigar el costo de los elementos de inmuebles, maquinaria y equipo menos sus valores residuales estimados usando el método lineal durante sus vidas útiles estimadas, y por lo general se reconoce en resultados. Los activos arrendados se deprecian al menor, entre el plazo del arrendamiento y sus vidas útiles, a menos que exista certeza razonable de que la Compañía obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento. El terreno no se deprecia.

Las vidas útiles estimadas para los inmuebles, maquinaria y equipo por los períodos actuales y comparativos de las partidas significativas de inmuebles, maquinaria y equipo son las siguientes:

	Años
Equipo de Computación	3
Vehículos	5
Maquinaria y equipo	10
Muebles de oficina	10
Edificios	20

3.6 Deterioro del valor de propiedad, planta y equipos

A lo largo del ejercicio, y fundamentalmente en la fecha de cierre del mismo, se evalúa si existe algún indicio que algún activo hubiera podido sufrir una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de las unidades generadoras de efectivo a la que pertenece el activo, entendiendo como tal el menor grupo identificable de activos que genera entradas de efectivo independientes. El monto recuperable corresponde al mayor valor entre el valor justo de los activos, menos los costos estimados de ventas, y el valor en uso (valor actual de los flujos futuros que se estima generará el activo o la unidad generadora de efectivo).

En caso que el monto recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo al rubro “Depreciaciones” del estado de resultados. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en ejercicios anteriores, son reversadas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su monto recuperable, aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el ajuste contable.

3.7 Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del valor de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

3.8 Beneficios a empleados

Beneficios a corto plazo

Los beneficios a los empleados a corto plazo son reconocidos como gasto cuando se presta el servicio relacionado. Se reconoce una obligación por el monto que se espera pagar si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

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

- **La 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 gastos administrativos y de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

- **Décimo tercer, décimo cuarto y vacaciones:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios a largo plazo

La Compañía, según las leyes laborales vigentes, mantiene un plan de beneficios definidos que corresponden a un plan de jubilación patronal y desahucio que se registra con cargo a resultados del año y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera separado, que se determina anualmente con base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de Costeo Crédito Unitario Proyectado, que representa el valor presente de las obligaciones de beneficios definidos a la fecha del estado de situación financiera separado, que se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el perito.

El costo financiero, asociado con el incremento del pasivo por el paso del tiempo, así como el rendimiento esperado en el período de los activos del plan, se reconocen dentro del resultado de financiamiento. Un beneficio económico está disponible para la Compañía si es realizable en la duración del plan, o a la liquidación de las obligaciones del plan. Cuando se mejoran los beneficios de un plan, la porción del beneficio mejorado que tiene relación con servicios pasados realizados por empleados es reconocida en resultados usando el método lineal en el período promedio hasta que los beneficios sean entregados. En la medida en que los beneficios sean otorgados de forma inmediata, el gasto es reconocido inmediatamente en resultados.

La Compañía reconoce todas las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los planes de beneficios definidos en otro resultado integral y todos los gastos relacionados con los planes de beneficios definidos en los gastos por beneficios a los empleados en resultados.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la Compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos. Estas ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la entidad; cualquier variación en el valor razonable de los activos del plan; cualesquiera ganancias y pérdidas actuariales y costos de servicio pasado que no hubieran sido previamente reconocidas.

3.9 Obligaciones financieras

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, los recursos ajenos se valorizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. El método de interés efectivo consiste en aplicar la tasa de mercado de referencia para deudas de similares características al valor de la deuda (neto de los costos necesarios para su obtención). Cabe mencionar que si la diferencia entre el valor nominal y el valor justo no es significativa, se utiliza el valor nominal.

3.10 Contingencias y compromisos

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias se reconocen como un pasivo cuando existe una obligación presente resultante de eventos pasados y es probable que los efectos se materialicen y se pueden cuantificar razonablemente; de otra forma, se revelan cualitativamente en los estados financieros separados. Los efectos de compromisos de largo plazo establecidos con terceros, como es el caso de contratos de suministro con proveedores o clientes, se reconocen en los estados financieros considerando la sustancia de los acuerdos con base en lo incurrido o devengado. Los compromisos relevantes se revelan en las notas a los estados financieros. No se reconocen ingresos, utilidades o activos contingentes.

3.11 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos provenientes de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neto de devoluciones, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuentos, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Venta de bienes.- Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Ingresos por dividendos e ingresos por intereses.- El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los socios para recibir este pago. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable.

Prestación de servicios.- Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen por referencia al estado de terminación del contrato. Los ingresos provenientes de contratos se reconocen a las tasas contractuales en la medida en que se incurran en horas de servicio y gastos directos.

Contratos de construcción.- Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo deben ser reconocidos con referencia al porcentaje de avance de la actividad producida por el contrato al final del período sobre el que se informa, medidos con base en la proporción que representan los costos del contrato incurridos en el trabajo realizado a dicha fecha con respecto al total estimado de los costos del contrato, excepto en el caso de que dicha proporción no sea representativa del porcentaje de terminación. Las variaciones en los trabajos del contrato, los reclamos y los pagos de incentivos se incluyen en la medida en que se pueda medir confiablemente el importe y su recepción se considere probable.

3.12 Ingresos financieros y costos financieros

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por intereses sobre fondos invertidos y cambios en el valor razonable de activos financieros a valor razonable a través de resultados. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos, cambios en el valor razonable de pasivos financieros a valor razonable a través de resultados.

Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

3.13 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

3.14 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales separados, excepto cuando de traten 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.

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 registra a los resultados separado del año que se devenga con base en el impuesto a pagar exigible.

A partir del año 2015, en el caso de que los socios de una entidad se encuentren en paraísos fiscales o cuando no se informe la participación accionaria de la misma, se establece una tasa de impuesto de hasta el 25%.

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

El impuesto a la renta se carga a los resultados integrales separado del año sobre la base imponible determinada en la Nota 19, está constituida a la tasa del 25% y 22% para el año 2018 y 2017 respectivamente.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto diferido se reconoce mediante el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de los estados financieros separados de la Compañía. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporales imponibles, mientras que los impuestos por activos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera separado y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Se debe reconocer un pasivo diferido por diferencias temporarias imponibles relacionadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, a excepción de aquellos en los que la Compañía es capaz de controlar el reverso de la diferencia temporaria y cuando exista la posibilidad de que ésta no pueda revertirse en un futuro

cercano. Los activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias deducibles asociadas con dichas inversiones y participaciones son únicamente reconocidos, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de una utilidad gravable (tributaria) futura contra las que cargar esas diferencias temporarias y cuando exista la posibilidad de que éstas puedan revertirse en un futuro cercano.

El activo por impuesto diferido se revisa al final del cierre del período sobre el cual se informa y se reduce en la medida en que ya no es probable la existencia de ganancias imponibles futuras. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto a la renta vigentes a las fecha en que se estiman que las diferencias temporarias se reversen, considerando las tasas del impuesto a la renta vigente en las leyes ecuatorianas, para el año 2018 y 2017 la tasa de impuesto es del 25% y 22% respectivamente.

3.15 Utilidad por acción

La Compañía presenta información sobre la Utilidad por Acción (UPA) básica y la utilidad por acción diluida correspondiente a sus acciones ordinarias.

La UPA básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a los socios poseedores de acciones ordinarias de la Compañía entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por las acciones propias que se poseen. Debido a que no existen efectos dilutivos, la utilidad básica por acción y la diluida es la misma.

3.16 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de las utilidades líquidas, hasta que la reserva alcance por lo menos al 20% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

3.17 Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF

Conforme a la Resolución No. SC. ICI. CPA. IFRS. G.11.007 del 9 de septiembre de 2011, emitida por la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor proveniente de los ajustes por adopción de las NIIF´s por primera vez, podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del ejercicio si los hubiere.

3.18 Eventos posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que provean información adicional sobre la estimación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que son eventos de ajuste son expuestos en nota a los estados financieros.

4. Uso de juicios y estimaciones

La preparación de estos estados financieros separados de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados y las estimaciones que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el próximo año financiero se describen a continuación:

(i) Determinación de valores razonables

La Compañía aplica los lineamientos de la NIIF 13, Medición del valor razonable ("NIIF 13") para determinar el valor razonable de activos financieros y pasivos financieros reconocidos o revelados a valor razonable. La NIIF 13 no requiere valores razonables en adición a aquellos ya requeridos o permitidos por otras NIIF, y no pretende establecer normas de valuación o afectar las prácticas de valuación fuera del reporte financiero. Bajo NIIF, el valor razonable representa el "Precio de Venta", el cual se recibiría por vender un activo o se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de valuación, considerando el riesgo de crédito de la contraparte en la valuación.
El concepto de precio de venta se basa en el supuesto de que hay un mercado y participantes en éste para el activo o pasivo específico. Cuando no hay mercado y/o participantes para formar el mercado, la NIIF 13 establece una jerarquía de valor razonable que jerarquiza los datos de entrada en las técnicas de valuación usadas para determinar el valor razonable. La jerarquía de mayor prioridad es la de los precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos (mediciones a nivel 1) y la menor prioridad es la de los cálculos que tienen que ver con datos de entrada significativos pero no observables (medición de nivel 3), así:

- Los datos de nivel 1 son precios de mercado activos (sin ajustar) para activos y pasivos idénticos, que la Compañía tiene la habilidad de negociar a la fecha de medición.
- Los datos de nivel 2 son distintos a los precios de mercado, pero son observables directa o indirectamente para el activo o pasivo.
- Los datos de nivel 3 son aquellos que no son observables para el activo o pasivo.

(ii) Vidas útiles de inmuebles, maquinaria, equipo y vehículos

La Compañía determina las vidas útiles de sus activos con base en su mejor estimación de los períodos durante los cuales espera obtener beneficios económicos derivados de dichos activos.

(iii) Determinación de beneficios a empleados

Los beneficios directos se reconocen en los resultados conforme se devengan y sus pasivos se expresan a su valor nominal, por ser de corto plazo. Las obligaciones netas de la Compañía se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los períodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores pendientes de reconocer y el valor razonable de los activos del plan. La tasa de descuento se calcula con base en bonos gubernamentales cupón cero que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones de la Compañía y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

(iv) Deterioro de cuentas por cobrar

En cada fecha de reporte La Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que sus cuentas por cobrar se hayan deteriorado, lo que incluye la falta de pago o morosidad de un deudor o la reestructuración de un monto adeudado a la Compañía. La Compañía considera evidencia de deterioro para cuentas por cobrar tanto a nivel de activo específico como

colectivo. Todas las cuentas por cobrar que individualmente son significativas, se evalúan para un posible deterioro específico. Todas las cuentas por cobrar por las que se evalúe que no están específicamente deterioradas, se evalúan posteriormente en forma colectiva para identificar cualquier deterioro que haya ocurrido pero que todavía no se haya identificado. Las cuentas por cobrar que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente para un posible deterioro agrupando las cuentas por cobrar que tengan características de riesgo similares. Al evaluar el deterioro colectivo, la Compañía utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, tiempos de las recuperaciones y el monto de pérdidas incurridas, ajustadas por el análisis hecho por la Administración en cuanto a si las condiciones económicas y crediticias actuales son de tal índole, que es probable que las pérdidas reales sean mayores o menores de lo que sugieren las tendencias históricas.

5. Normas Internacionales emitidas

Las nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones detalladas a continuación, son aplicables a los períodos que inician después del 1 de enero de 2018, y no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de los estados financieros de la Compañía:

Normas	Fecha efectiva de vigencia
Modificaciones a la NIIF 9 – Características de pagos anticipados con compensación negativa	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIC 28 – Inversiones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIC 19 – Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
CINIIF 22 – Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2019
CINIIF 23 – Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019
Mejoras anuales a las NIIF – Ciclo 2015-2017	1 de enero de 2019
NIIF 17 – Contratos de seguro	1 de enero de 2021
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocios conjuntos	Por definir

NIIF 16 - Arrendamientos

NIIF 16 se emitió en enero de 2016 y reemplaza a la “NIC 17 Arrendamientos”, “CINIIF 4 determina si un acuerdo contiene un arrendamiento”, “SIC 15 arrendamientos operativos, incentivos” y “SIC 27 Evaluar la sustancia de transacciones que involucran la forma legal de un arrendamiento”.

NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos y requiere que los arrendatarios implementen un modelo similar al tratamiento contable de arrendamientos financieros según NIC 17.

La norma incluye dos exenciones de reconocimiento para arrendatarios: arrendamientos de activos de poco valor (valor de compra de un activo nuevo sea menor a 5,000) y contratos a corto plazo, es decir, arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos.

En la fecha de inicio de un contrato de arrendamiento, un arrendatario reconocerá un pasivo para los pagos de arrendamiento pendientes de efectuar y un activo que representa el derecho de uso del activo subyacente durante el plazo del arrendamiento. Se requerirá que los arrendatarios reconozcan por separado el gasto financiero originado por la valoración presente del pasivo por arrendamiento y el gasto por amortización del activo por derecho de uso.

Los arrendatarios también deberán volver a medir los cambios significativos del arrendamiento en el caso de que se produzcan ciertos eventos (por ejemplo, un cambio en el término del arrendamiento, cambio en los pagos de arrendamiento, etc.). El arrendatario generalmente reconocerá el monto de la nueva medición del pasivo de arrendamiento como una actualización del activo por derecho de uso.

La contabilidad del arrendador conforme a NIIF 16 se mantiene sustancialmente sin cambios respecto de la contabilidad actual según NIC 17. Los arrendadores continúan clasificando todos los arrendamientos utilizando el mismo principio de clasificación que en la NIC 17 y distinguir entre dos tipos de arrendamientos: arrendamientos operativos y financieros.

NIIF 16, es de aplicación obligatoria para períodos que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2019, y requiere que los arrendatarios y los arrendadores efectúen revelaciones adicionales para dar cumplimiento al requerimiento de esta norma.

Transición a NIIF 16

La Compañía aplicará NIIF 16 de acuerdo al enfoque retrospectivo modificado. La Compañía utilizará la solución práctica para valorar su efecto al 1 de enero de 2019, sobre los contratos que se identificaron previamente como arrendamientos bajo NIC 17.

La Compañía utilizará las exenciones aplicables, a fin de que los contratos de arrendamiento para los cuales el período de vigencia del arrendamiento es menor a 12 y aquellos de bajo valor, no sean identificados como un contrato de arrendamiento bajo NIIF 16.

A la presente fecha, la Compañía se encuentra realizando la evaluación del impacto de NIIF 16 y espera que se reconozcan efectos sobre sus contratos de arrendamientos relacionados con:

- Oficinas
- Locales comerciales

Sobre estos contratos de arrendamiento, la Compañía estima que sus efectos serán determinados durante el primer trimestre, semestre del año 2019 y sus efectos se reconocerán conforme lo establece esta norma.

A la fecha de emisión del informe de los auditores independientes la administración, de la Compañía se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la NIIF 16 en los estados financieros separados de la Compañía, razón por lo cual, se estima que sus efectos serán determinados durante el primer semestre del año 2019, y los efectos se reconocerán conforme la referida norma en los estados financieros separados y sus revelaciones.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remedición a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida. La Administración de la Compañía y subsidiaria no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados y sus revelaciones.

Modificaciones a la NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos Las modificaciones establecen que una entidad aplicará también la NIIF 9 a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto a los que no aplica el método de la participación. Estos incluyen las participaciones de largo plazo que, en esencia, forman parte de la inversión de la entidad en una asociada o negocio conjunto.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de estas modificaciones no tendrá un impacto en los estados financieros separados de la Compañía en períodos futuros.

6. Instrumentos financieros por categoría.

Los instrumentos financieros por categoría, se conforman de la siguiente manera:

	2018		2017	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Activos financieros a valor nominal				
Efectivo y equivalentes	200	-	7,623	-
Activos financieros a costo amortizado:				
Otras cuentas por cobrar	225,414	-	168,497	-
Cuentas por cobrar partes relacionadas	263,491	-	-	-
Total activos financieros	489,105	-	176,120	-

	2018		2017	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Pasivos financieros:				
Obligaciones financieras	533,939	-	500,229	-
Cuentas por pagar comerciales	105,606	-	200,419	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	-	325,000	-	476,529
Otras cuentas por pagar	70,308	-	27,958	421,542
Total pasivos financieros	709,853	325,000	728,606	898,071

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el efectivo en caja y bancos está conformado de la siguiente manera:

	2018	2017
Caja	200	7,623
	200	7,623

8. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, otras cuentas por cobrar están formadas de la siguiente manera:

	2018	2017
Garantías por cobrar	-	2,000
Anticipos proveedores (i)	225,625	166,497
	225,625	168,497

(i) Los anticipos a proveedores corresponden principalmente a pagos realizados por anticipado a proveedores de bienes y servicios, que son necesarios para la construcción de los proyectos inmobiliarios.

9. Cuentas por cobrar y pagar partes relacionadas

a) Cuentas por cobrar (corto plazo)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar partes relacionadas corto plazo están formadas de la siguiente manera:

	2018	2017
Préstamos – compañías relacionadas	263,491	-
	263,491	-

Corresponde principalmente a préstamos de la Compañía Matriz (Iditrabahaq) la misma que no genera intereses y no tienen fechas de vencimiento.

b) Cuentas por pagar (largo plazo)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por pagar partes relacionadas a largo plazo están formadas de la siguiente manera:

	2018	2017
Préstamos - socios	325,000	365,000
Préstamos – compañías relacionadas	-	111,529
	325,000	476,529

10. Activos y pasivos por impuestos corrientes

a) Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de los activos por impuestos corrientes, son como sigue:

	2018	2017

Crédito tributario renta de años anteriores (i)	3,483	211
	3,483	211

(i) Corresponde a los créditos de retenciones efectuadas por sus clientes locales realizadas sobre las ventas efectuadas en años anteriores.

b) Pasivo por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los pasivos por impuesto corrientes se conformaban de la siguiente manera:

	2018	2017
Impuesto a la renta	8,403	-
Retenciones en la fuente de renta	3,975	2,097
Retenciones en la fuente de IVA	1,058	118
	13,436	2,215

c) Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente y diferido presentado en el estado integral de resultados, es como sigue:

	2018	2017
Impuesto a la renta corriente (gasto)	8,403	-
Impuesto a la renta diferido del año (activo)	-	-
	8,403	-

Los movimientos del impuesto a la renta son como siguen:

d) Conciliación tributaria

Las partidas que afectaron la utilidad contable para determinar la utilidad fiscal, son las siguientes:

	2018	2017
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta	42,487	(33,086)
(+) Gastos no deducibles locales	2,330	8,316
(-) Amortización de perdidas	(11,204)	
Utilidad (Pérdida) gravable	33,613	(24,770)
Tasa de impuesto a la renta		
Utilidad gravable por tasa de impuesto a la renta para sociedades (22%)	25%	22%
(-) Anticipos determinado al ejercicio fiscal	-	-
Impuesto a la renta causado (mayor valor entre anticipo de	**8,403**	**-**

impuesto a la renta vs impuesto a la renta causado calculado)		
(-) Retenciones en la fuente	(3,272)	-
(-) Crédito de tributario de años anteriores	(211)	-
Impuesto a la renta por pagar	**4,920**	**-**

e) Otros asuntos relacionados con el impuesto a la renta

i. Revisión tributaria

A la fecha de este informe, se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades fiscales, las declaraciones de impuestos de los años 2016 al 2018. De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta en el plazo de tres años a partir de la fecha de presentación de la declaración, y hasta seis años cuando la Administración Tributaria considere que no se hubiere declarado todo o parte del impuesto.

ii. Determinación y pago de impuesto a la renta

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Están exonerados de pago del Impuesto a la Renta por un plazo de 5 o 10 años las inversiones nuevas y productivas, en los sectores económicos considerados como prioritarios, de industrias básicas y para el desarrollo de proyectos público en asociación público-privada.

Están exonerados del pago del Impuesto a la Renta por un período de 12 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y que se encuentren fuera de Quito y Guayaquil.

Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por un período de 8 años.

Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agro asociativo dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración de 15 años.

iii. Tarifa de impuesto a la renta

La tarifa del impuesto a la renta se calcula a la tasa del 25% y 22% sobre las utilidades tributables para los años 2018 y 2017 respectivamente.

No obstante, la tarifa impositiva será del 28% en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año y cumpla las condiciones previstas en la Ley.

iv. Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Adicionalmente, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

v. Dividendos en efectivo

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, o de personas naturales no residentes en el Ecuador.

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto la renta prevista para sociedades (25% o 28%).

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (25% o 28%).

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobres dichos dividendos como si se existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes

relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

vi. Impuesto a la salida de divisas (ISD)

El impuesto a la salida de divisas, grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador en un plazo de 180 días.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales o entidades no financieras especializadas, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos, que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

11.Inventarios

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los inventarios netos están conformados de la siguiente manera:

	2018	2017
Proyecto Villa kampu	992,937	1,387,750
	992,937	1,387,750

Los inventarios se encuentran presentados a Valor Neto de Realización (VNR) ya que los productos que mantiene la Compañía en stock presentan razonablemente la determinación de sus costos, por lo que no es necesario la determinación de ajustes por Obsolescencia y Caducidad de

Inventarios ya que la Compañía acumula todos los costos de la construcción en el proyecto inmobiliario.

12. Obligaciones financieras

a) Corto plazo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las obligaciones financieras a corto plazo están compuestas por sobregiros, cuyo detalle se conforman de la siguiente manera:

	2018	2017
Sobregiros bancarios (i)	63,713	229
Banco Pichincha: Préstamo bancario con vencimiento en enero de 2019, con una tasa del 11,83%.	200,000	250,000
Banco Pichincha: Préstamo bancario con vencimiento en enero de 2019, con una tasa del 11,83%.	270,226	250,000
	533,939	500,229

(i) El sobregiro bancario que se presenta en los estados financieros, corresponde a la cuenta principal que mantiene la Compañía en el Banco Internacional S.A.

13. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por pagar comerciales están formadas de la siguiente manera:

	2018	2017
Cuentas por pagar proveedores (1)	105,606	200,419
	105,606	200,419

(1) Se originan principalmente por compras de bienes y servicios a proveedores locales y tienen vencimientos corrientes de hasta 30, 60, 90 y 180 días y no generan intereses.

14. Otras cuentas por pagar

a) Corto plazo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, otras cuentas por cobrar están formadas de la siguiente manera:

	2018	2017
Otros por pagar	70,308	27,958
	70,308	27,958

b) Largo plazo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, otras cuentas por cobrar están formadas de la siguiente manera:

	2018	2017
Anticipos clientes (i)	468,174	421,542
	468,174	421,542

(i) Corresponde principalmente a los anticipos entregados por clientes, que conforme a las políticas de venta de los departamentos es recibir el 10% del valor de los inmuebles conforme a lo estipulado en las promesas de Compra Venta.

15. Patrimonio de los socios

a) Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Capital pagado de la Compañía esta representados por 400 participaciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

El detalle de los socios de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Socio	Número de participaciones	% Participación	Valor
Iditrabahaq Cía. Ltda.	200	50%	200
López Montenegro Lidia Concepción	200	50%	200
	400	100%	400

b) Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de las utilidades líquidas, hasta que la reserva alcance por lo menos al 20% del capital social. Esta reserva no puede distribuirse como dividendos, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para absorber pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

16. Ingresos por actividades ordinarias

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los ingresos por actividades ordinarias están formadas de la siguiente manera:

	2018	2017
Ingresos	1,240,915	-
Provisión de ingresos	70,000	
	1,310,915	-

17. Costo de ventas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los costos de ventas están formadas de la siguiente manera:

	2018	2017
Costo de proyectos	1,217,667	-
	1,217,667	-

18. Gastos de administración y ventas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la composición de los gastos de administración y ventas de la Compañía clasificados por su naturaleza como sigue:

	2018	2017
Gastos sin documentos	146	4,335
Impuestos y contribuciones	1,100	3,194
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	2,354	2,192
Honorarios	138	1,814
Seguros y reaseguros	624	1,746
Multas e intereses SRI	601	1,190
Suministros y materiales	189	680
Otros	1,157	244
	6,309	15,395

19. Otros ingresos (gastos) operativos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la composición de los otros ingresos (gastos) de la Compañía clasificados por su naturaleza es como sigue:

	2018	2017
Rendimientos financieros	-	121
Otras rentas	752	1,172
	752	1,293

20. Gastos financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos financieros de la Compañía se encuentran conformados de lo siguiente:

	2018	2017
Comisiones e intereses	1,347	15,263
Intereses pagados a terceros	43,857	3,720
	45,204	18,983

21. Administración de Riesgos

Objetivos y políticas de gestión del riesgo financiero

La Compañía está expuesta a riesgos que son gestionados mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, gestión y supervisión.

Dentro de los principios básicos definidos destacan los siguientes:

- Cumplir con las normas establecidas por la administración y lineamientos de los accionistas.
- Los negocios, líneas de negocio y empresas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos de la Compañía.
- La Administración monitorea periódicamente los niveles de endeudamientos de la compañía y el Flujo de Caja.
- Actuar sólo con entidades financieras acreditadas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

21.1. Riesgo de mercado

La industria en la que participa la Compañía se caracteriza por su alto dinamismo y competitividad, sin embargo el posicionamiento de la Compañía y la calidad de los productos que entrega, le permite reducir los riesgos inherentes de su operación, asegurando con ello la estabilidad de sus flujos futuros. Además, considerando lo anterior, la Compañía periódicamente revisa sus estrategias a fin de cumplir con sus metas propuestas.

21.2. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de la Compañía de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

Los resultados obtenidos por la Compañía durante los años 2018 y 2017 han permitido que sus activos financieros superen sus pasivos financieros. La Compañía no ha tenido problemas de liquidez durante los últimos años.

21.3. Riesgo de crédito

La Compañía obtiene la mayor parte de sus ingresos de operación, de clientes comerciales mediante anticipos recibidos de clientes que son productos de las Promesas de Compra Venta. Adicionalmente, la Compañía mantiene créditos con las instituciones bancarias que son obtenidos para capital de trabajo. La exposición potencial de los instrumentos financieros con riesgo crediticio, consisten principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

21.4. Gestión de capital

La Compañía tiene por objetivo mantener y salvaguarda un adecuado nivel de capitalización, que le permita asegurar su eficiencia para el desarrollo de sus objetivos de mediano y largo plazo, con el fin de mantener una sólida posición financiera, con el fin de proveer rendimientos a los accionistas y mantener una óptima estructura de capital.

La naturaleza del negocio de la Compañía exige un alto nivel de apalancamiento. La Compañía hace uso de su calificación de riesgo para determinar el nivel óptimo de capitalización, el cual se calcula dividiendo el monto de las deudas netas entre el total del patrimonio. Las deudas netas incluyen el total de préstamos bancarios, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar, presentadas en el estado de situación financiera, menos el saldo del efectivo.

Los índices de endeudamiento al 31 de diciembre son los siguientes:

	2018	2017
Total pasivos	1,516,463	1,628,892
(Menos) efectivo y equivalentes de efectivo	(200)	(7,623)
Total deuda neta	1,516,263	1,621,269
Total patrimonio	(30,727)	(64,811)
Índice de endeudamiento (veces)	49,35	25,02

22. Reformas fiscales

En el Suplemento del Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto de 2018, se expidió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; y en el Suplemento del Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, se publicó su Reglamento. Los principales incentivos y reformas tributarias son los siguientes:

- **Régimen de remisión**

  - Remisión del 100% de intereses, multas y recargos del saldo de las obligaciones tributarias cuya administración y/o recaudación le corresponde al Servicio de Rentas Internas. Este régimen aplicó a obligaciones tributarias vencidas con anterioridad al 2 de abril de 2018.

  - Remisión del 100% de intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril de 2018.

- **Incentivos para la atracción de inversiones privadas**

  - Ampliación del plazo de exoneración del impuesto a la renta y su anticipo, para nuevas inversiones productivas que se realicen en sectores considerados como priorizados. En el caso de sociedades ya existentes la exoneración aplicará de manera proporcional y la reducción no podrá ser mayor a 10 puntos porcentuales.

  - Exoneración del ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, en pagos realizados al exterior por concepto de importaciones de bienes de capital y materias primas para el desarrollo del proyecto, y en pagos por concepto de dividendos, siempre que cumpla con las condiciones señaladas en el Ley.

  - Exoneración del pago de ISD por pagos al exterior, por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, cuando las sociedades reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos.

  - Ampliación del plazo de exoneración del impuesto a la renta para inversiones en industrias básicas a 15 años y 20 años en cantones fronterizos.

- **Otras reformas**

Impuesto a la Renta

- Incremento en el límite de deducibilidad en gastos de promoción y publicidad, del 4% cambia al 20% del total de ingresos gravados.

- La tarifa de impuesto a la renta es del 25%, no obstante, a dicha tarifa se sumará 3 puntos porcentuales cuando:

  - La sociedad respecto de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, incumplan su deber de informar su composición societaria,
  - Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal en Ecuador.

  La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales anteriores sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

- Se elimina la figura del anticipo de impuesto a la renta mínimo. Si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tendrá derecho a presentar un reclamo de pago indebido, o una solicitud de devolución de pago en exceso, o a utilizar dicho monto directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos siguientes y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

- Hasta el mes de junio de cada año, los contribuyentes podrán solicitar al Director General del Servicio de Rentas Internas la exoneración o la reducción del pago del anticipo del impuesto a la renta, cuando demuestren en forma sustentada, que se generarán pérdidas en ese año.

Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones

- Se cambió a una tarifa progresiva sobre las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, siendo la tarifa más alta la del 10%.

Impuesto al Valor Agregado

- El uso del crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.

- Los exportadores de servicios pueden obtener la devolución del IVA pagado y retenido, en la importación o adquisición local de bienes, insumos, servicios y activos fijos, necesarios para la prestación y comercialización de servicios que se exporten, que no haya sido utilizado como crédito tributario o que no haya sido reembolsado de cualquier forma.

Impuesto a la Salida de Divisas

- Se incluye como excepción del hecho generador del impuesto a la cancelación de obligaciones mediante la compensación.

23. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros separados (18 de abril de 2019) no se produjeron eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.