VAINCO CONSTRUCTORES CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES:

1.1. Información general

VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CÍA. LTDA., fue constituida en Quito, Ecuador, mediante escritura pública celebrada el 20 de enero del 2003, e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de junio del mismo año.

Su objeto social principal es la planificación, construcción, promoción, venta, comercialización, compra, permuta o aporte de terrenos, casas, departamentos, edificios, urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones y planes de vivienda, para lo cual podrá ceder, arrendar y disponer de propiedades entre otras.

El Directorio del Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos, mediante resolución No. UAFE-DG-2012-0035 y UAFE-DG-2012-0106 (actualizada) publicada en el Registro Oficial No. 710 y 923 de fecha 24 mayo del 2012 y 1 de abril del 2013, respectivamente; notifica a las personas jurídicas que en forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción a nivel nacional, como sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), que deben cumplir con las disposiciones previstas en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo. La Compañía deberá presentar los siguientes reportes a la Unidad de Análisis Financiero:

1. Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas, o de tentativas de operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas. Se deberá adjuntar todos los sustentos del caso. El reporte de tentativas se deberá realizar sólo cuando se tuviere constancia material del intento del hecho;
2. Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta (30) días;
3. Reporte de no existencia de operaciones y transacciones económicas que igualen o superen el umbral legal.

Durante el 2018 y 2017 según criterio de la Gerencia se han entregado los reportes requeridos de forma oportuna y que la Compañía ha dado adecuado cumplimiento de estas obligaciones y de los mecanismos internos implementados, mismos que constan en el Manual sobre Mecanismos para Control y Prevención al Lavado de Activos.

Durante los años 2018 y 2017, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajustes, lo cual determinó un índice de inflación del 3.4% y 3.7%, aproximadamente para estos años, respectivamente.

1.2. Economía Ecuatoriana

La reducción de los ingresos petroleros originaron el déficit en el presupuesto, generado un retraso en el pago a los proveedores del gobierno de la mayoría de los sectores económicos; y, lo que también generó un déficit de la balanza comercial, por lo que el Gobierno Ecuatoriano tomó ciertas medidas entre las cuales estaban: (i) el establecimiento de cupos máximos para importación de productos de los sectores

comerciales e industriales; (ii) la restricción de importaciones de ciertos productos; y, (iii) el establecimiento de aranceles adicionales (salvaguardas) a las importaciones. Adicionalmente con fecha 16 de abril del 2016, un terremoto con una magnitud de 7.8 grados en la escala de Richter, con epicentro cerca del cantón Pedernales, provincia de Manabí, produjo daños en las estructuras, lo que originó una disminución en la afluencia turística y corporativa en todo el sector hotelero.

Los factores antes mencionados originaron una desaceleración del crecimiento de la economía ecuatoriana y se mantiene la falta de fuentes adicionales de financiamiento, así como la reducción de las inversiones del sector privado la cual se prevé que continúe en el 2018 La inflación anual del 2018 cerró en 0,27%, de acuerdo con el INEC. Mientras que, el indicador de diciembre pasado fue del 0.10%. Ecuador está adoptando medidas de austeridad para reducir su abultado déficit fiscal global y primario, que cerrarían este año en un 4,1 por ciento y 1,2 por ciento del PIB, respectivamente. Además está buscando reducir sus niveles de endeudamiento externo y mejorar las condiciones financieras de los créditos y contratos firmados durante el gobierno del expresidente Rafael Correa. En relación a los años 2018 y el 2019 "son años de ajuste porque estamos tratando de tener finanzas públicas más sólidas y reducir el déficit fiscal, y eso va a tener un impacto en la economía".

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF sin ninguna restricción.

A continuación, se resumen las políticas contables significativas adoptadas por la Compañía para la preparación y presentación de sus estados financieros, estos están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB y adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF (traducidas al español) vigentes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan.

Cualquier información adicional requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera y Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que contenga comentarios de la Gerencia de carácter general serán expuestos en el Informe de la Gerencia, por lo tanto, la lectura de los estados financieros adjuntos debe ser realizado en conjunto con dicho informe.

2.2. Bases de presentación y revelación

Los estados financieros de la Compañía comprenden: los estados de situación financiera, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en las fechas antes mencionadas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

2.3. Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico. El costo histórico generalmente constituye el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

2.4. Moneda Funcional y de Presentación

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador actualmente.

Estimaciones y Supuestos Significativos

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Gerencia realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados, así como las revelaciones que se presentan en este informe fueron los adecuados en las circunstancias y que cumplen con los requerimientos de NIIF.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen un efecto importante sobre el monto reconocido en los principales elementos de los estados financieros, se resumen en las notas siguientes.

2.5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Son todos aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses, desde el inicio de la inversión o desde la fecha de presentación del mismo.

2.6. Cuentas por cobrar comerciales y otras

Son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. En la medición posterior, se utiliza el método de la tasa de interés efectiva, sin embargo, su efecto se considera inmaterial debido a que la recuperación de estos saldos es generalmente de corto plazo, menos las pérdidas por deterioro.

La Compañía reconoce el activo financiero que se origina de un acuerdo de venta de bienes o prestación de servicios hasta el cierre cuando tiene el derecho contractual incondicional de recibir efectivo u otro activo financiero por parte del beneficiario de dichos bienes o servicios.

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, el importe de estas se reduce mediante una provisión por la diferencia entre su valor en libros menos el importe recuperable de las mismas con base a la antigüedad y análisis individual de su recuperación.

2.7. Compañías y partes relacionadas, Activo

Son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el activo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos activos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias, las cuales para el reconocimiento inicial se cuantifican al valor razonable del monto recibido o por recibir por la prestación de servicio o créditos otorgados según las condiciones previamente acordadas. Posterior al reconocimiento inicial, los activos financieros se valoran al costo amortizado.

2.8. Inventarios

Están registrados en y corresponden a proyectos en ejecución inicialmente al costo de adquisición o construcción, el mismo que incluye todos los costos de compra y otros costos incurridos para dar a las existencias su condición y ubicación actual. Su medición y reconocimiento posterior se realiza al finalizar cada período contable ajustando los inventarios cuyo costo de adquisición o construcción sea mayor al valor neto de realización.

2.9. Proyectos de ejecución

Un contrato de construcción es un contrato, específicamente negociado para la fabricación de un activo o un conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización.

La Compañía registra los ingresos y los costos y gastos incurridos en la ejecución de cada uno de los proyectos que son desarrollados bajo su propia administración y de forma individual de cada unidad habitacional de cada proyecto de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera, de forma extracontable, en el cual se determina los ingresos, costos y gastos y que pueden ser imputados al contrato específico; otros costos que se puedan cargar al cliente, bajo los términos pactados en el contrato, los cuales se liquidan de acuerdo con las liquidaciones de cada cliente.

2.10. Propiedades, mobiliario y equipo

Son partidas valoradas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Estas partidas se miden de la siguiente manera:

Medición inicial

El costo de estos activos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y cuando aplique la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará, cuando aplique, como costo de las partidas del activo de la Compañía, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuidos a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso.

Medición posterior al reconocimiento

Después del reconocimiento inicial, el activo se registra al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los costos de mantenimiento de estos activos, son reconocidos en resultados cuando se incurren.

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual.

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de depreciación lineal sobre la vida útil estimada de cada parte de una partida, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

La vida útil estimada para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

Activo	Vida útil
Muebles y enseres	10 años
Maquinaria, equipo e instalaciones	10 años
Equipo de computación	3 años
Vehículos	5 años

El método de depreciación, vida útil y valor residual son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Retiro o venta del activo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocido en resultados.

En caso de venta o retiro posterior revaluado incluido como costo atribuido, el saldo de la reserva de revaluación, es transferido directamente a resultados acumulados.

Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Compañía evalúa el valor en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de la venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados para establecer el valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

2.11. Obligaciones con instituciones financieras

Los recursos ajenos se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos de la transacción incurridos. Posteriormente, los recursos ajenos se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos

necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante el período de la deuda usando el método de interés efectivo.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. Estas obligaciones se clasifican en pasivo corriente y pasivo no corriente sobre la base del vencimiento contractual del capital nominal.

2.12. Cuentas por pagar comerciales y otras

Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos pasivos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costo financiero y se calcula utilizando el método de la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar corriente cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

Las cuentas por pagar comerciales y otras, se clasifican en pasivo corriente, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivo no corriente.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos pre acordados.

2.13. Compañías y partes relacionadas, Pasivo

Son pasivos financieros corriente y no corriente con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.

La Compañía reconoce el pasivo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos pasivos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias, adicionalmente se reconocen pasivo financiero con sus compañías y partes relacionadas al momento de la recepción de créditos. Los pasivos financieros derivados de préstamos de compañías y partes relacionadas se valoran al valor del préstamo recibido al reconocimiento inicial. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran al costo amortizado.

2.14. Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la renta corriente

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa fiscal vigente al final de cada período.

Impuesto a la renta diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuestos diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias

temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El activo y pasivo por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuesto o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad del activo por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar el activo por impuestos diferidos con el pasivo por impuestos diferidos sí, y sólo sí tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y el activo por impuestos diferidos y el pasivo por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar su activo y pasivo como netos.

Impuestos corriente y diferido

El impuesto a la renta corriente y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.15. Provisiones

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

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.16. Beneficios definidos para los empleados

Estos beneficios, cuando apliquen, como la jubilación patronal y el desahucio por terminación de los contratos laborales, son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a medios de tasas de interés de mercado. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que ocurren.

La Gerencia, no ha considerado necesario generar una provisión por este concepto debido a la poca antigüedad y alta rotación de su personal; por lo que su efecto no se considera material.

2.17. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios son las entradas brutas de beneficios económicos, durante el período surgido en el curso de las actividades ordinarias, siempre que tal entrada de lugar a un aumento en el patrimonio neto, que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios.

Los ingresos por la venta de bienes o prestación de servicios en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por cobrar, neto de devoluciones y descuentos comerciales.

La Compañía reconoce los ingresos cuando existe evidencia convincente, generalmente ejecutados por acuerdo de venta, que los riesgos y ventajas significativos de la propiedad han sido transferidos al cliente o el servicio ha sido prestado, la recuperación de la consideración es probable, los costos asociados y el posible retorno de los bienes puede estimarse de forma fiable.

Si es probable que los descuentos se otorguen y el monto puede ser medido de forma fiable, entonces el descuento se reconoce como una reducción de los ingresos. El momento de la transferencia de riesgos y beneficios varía dependiendo de los términos individuales del acuerdo de venta.

Adicionalmente, los ingresos de actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contra prestación recibida o por recibir por prestación de servicios de construcción complementarios específicos requeridos por ciertos clientes.

Por otra parte, los ingresos ordinarios corresponden a los intereses generados sobre la cartera de clientes, con base a acuerdos de pagos individuales.

2.18. Costos y gastos

Comprenden los costos que se relacionen directamente con el contrato específico; de cada unidad habitacional, y pueden ser imputados al contrato específico y cualquier otro costo que se puedan cargar al cliente, bajo los términos pactados en el contrato.

Los costos del contrato comprenden todos los costos atribuibles al mismo desde la fecha en que éste se convierte en firme hasta el final de la ejecución de la obra.

2.19. Clasificación de activos y pasivos corrientes

En el estado de situación financiera, el activo es clasificado como corriente cuando:

- ✓ Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
 - ✓ Mantiene los activos principalmente confines de negociación;
 - ✓ Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa;
 - ✓ El activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.
- La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:
- ✓ Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
 - ✓ Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar;
 - ✓ El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa,
 - ✓ La Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

2.20. Compensación de saldos y transacciones

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

2.21. Normas Nuevas e Interpretaciones Aún no Adoptadas

Las nuevas normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018 y 2019, cuya aplicación anticipada es permitida; sin embargo, tales normas, no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros adjuntos.

<u>NORMAS</u>	<u>IMPACTO Y APLICACIÓN</u>
<p><u>NIIF 9 Instrumentos Financieros</u></p> <p>La NIIF 9 publicada en julio de 2014 reemplaza las guías de la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición".</p> <p>La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas.</p> <p>La NIIF 9 mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y baja de instrumentos financieros de la NIC 39.</p> <p>La NIIF 9 es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con adopción temprana permitida.</p>	<p>Del análisis efectuado, se observó que los únicos activos financieros que la Compañía mantiene "es cartera mínima comercial" que no tienen un componente financiero significativo, no deberán aplicar las mediciones de activos financieros en base a lo establecido en la NIIF 9, por lo tanto la Compañía al 31 de diciembre de 2018, no tiene un efecto material en los estados financiero.</p> <p>Adicionalmente, las estimaciones realizadas del deterioro de cartera no tendrán una afectación significativa por la aplicación de la NIIF 9.</p>
<p><u>NIIF 15 Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes</u></p> <p>La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. La NIIF 15 reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 "Ingreso de Actividades Ordinarias", la NIC 11 "Contratos de Construcción" y la CINIIF 13 "Programas de Fidelización de Clientes".</p> <p>La NIIF 15 es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. Su adopción temprana es permitida.</p> <p>Esta Norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos basado en el concepto de control, por el cual los ingresos han de reconocerse a medida que se satisfagan las obligaciones contraídas</p>	<p>En el año 2018 la adopción de la NIIF 15 no tendrá un impacto material en el reconocimiento o presentación de los ingresos de la Compañía.</p>

con los clientes a través de la entrega de bienes y servicios, ya sea en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo. El nuevo modelo introduce un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en los siguientes cinco pasos:

1. Identificar el contrato con el cliente;
2. Identificar las obligaciones de desempeño del contrato;
3. Determinar el precio de la transacción;
4. Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño; y,
5. Reconocer el ingreso cuando (o en la medida en que) la entidad satisfaga las obligaciones de desempeño identificadas en los contratos.

Como se explica más ampliamente en la nota 1 a los estados financieros, las principales actividades por las que la Compañía reconoce ingresos son por la prestación de servicios y/o venta de bienes para las cuales la Administración ha evaluado, que la mayoría de los contratos con sus clientes representan una sola obligación de desempeño (principalmente la obligación de entregar los bienes antes descritos) y cuyos ingresos se reconocen en el momento en que se transfiere el control de los mismos, lo que no difiere materialmente con el reconocimiento de ingresos de la actual NIC 18.

En el caso de ciertos contratos que permiten a los clientes la devolución de los bienes, las devoluciones se reconocen cuando puede realizarse una estimación razonable de las mismas, siempre que todos los otros criterios para el reconocimiento de los ingresos, se cumplan, de acuerdo con lo mencionado en el párrafo anterior, es decir la transferencia del bien/producto se haya realizado a favor del cliente final. Si una estimación razonable no puede ser realizada, entonces el reconocimiento de la devolución se realizará en el momento en que se esta se efectúe.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 publicada en julio de 2014 reemplaza las guías de la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición".

La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. Además, mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y baja de instrumentos financieros de la NIC 39.

La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con adopción temprana permitida.

Del análisis efectuado, se observó que los únicos activos financieros que la Compañía mantiene "es cartera mínima comercial" que no tienen un componente financiero significativo, no deberán aplicar las mediciones de activos financieros en base a lo establecido en la NIIF 9, por lo tanto la Compañía al 31 de diciembre de 2018, no tiene un efecto material en los estados financiero.

Adicionalmente, las

estimaciones realizadas del deterioro de cartera mínima comercial no tendrán una afectación significativa por la aplicación de la NIIF 9.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 reemplaza las actuales guías de arrendamiento, incluyendo la NIC 17 "Arrendamientos", CINIIF 4 "Determinar si un Acuerdo contiene un Arrendamiento", SIC 15 "Arrendamientos Operativos – Incentivos" y SIC 27 "Evaluar la Substancia de las Transacciones con la Forma Legal de un Arrendamiento".

La NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción temprana para entidades que apliquen NIIF 15 "Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes" en o antes de la aplicación inicial de NIIF 16.

La NIIF 16 introduce un modelo contable de arrendamiento para los arrendatarios. Un arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo que representa su obligación de realizar los pagos correspondientes al canon de arrendamiento. Hay excepciones opcionales para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de bienes de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la norma actual, es decir, el arrendador continúa clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas - Nota: Las entidades deben revelar en sus estados financieros el posible impacto de las NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia. Las siguientes revelaciones reflejan una fecha de corte al 30 de septiembre de 2018. El efecto potencial de la aplicación de cualquier NIIF nueva y revisada emitida por el IASB luego del 30 de septiembre de 2018 pero antes de que los estados financieros hayan sido emitidos también debe ser considerado y revelado. El impacto de la aplicación de las NIIF nuevas y revisadas es solo con fines ilustrativos. Las entidades deben analizar el impacto según hechos y circunstancias específicos.

2.22. Otras Nuevas Normas o Modificaciones a Normas e Interpretaciones

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros:

- Mejoras Anuales a las NIIFs Ciclo 2014-2016 (Enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28).
- Clasificación y Medición de Pago Basados en Acciones (Enmienda a la NIIF 2).
- Transferencias a Propiedad de Inversión (Enmienda a la NIC 40).
- Venta o Contribución de Activos entre un Inversor y sus Asociadas o Acuerdos Conjuntos (Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28).
- CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Consideración Anticipada.
- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamiento Tributario.
- Aplicando NIIF 9 Instrumentos Financieros con NIIF 4 Contratos de Seguros (Enmienda a la NIIF 4).

La Administración de la Compañía ha iniciado un análisis de las diferentes secciones de la NIIF 16 para determinar el impacto que tendría la nueva norma y desarrollar la política contable que llevará a cabo a partir del año 2019, se espera que no tengan un efecto material de los estados financieros.

- NIIF 17 Contratos de Seguros.

3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo, fue como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		US\$	
Efectivo y sus Equivalentes			
Caja	3.1		
Efectivo (Caja y caja chica)		2.869	3.236
Fondos rotativos		510	1.011
Bancos	3.2		
Banco de Pichincha Cta. Corriente		20.536	55.039
Banco de Pichincha Cta. Ahorros		71.322	97.869
Banco Produbanco		18.431	29.111
Banco del Pacifico		13.766	29.647
Mutualista Pichincha		450	50
Total		<u><u>127.884</u></u>	<u><u>215.963</u></u>

- 3.1. Corresponde al efectivo disponible en caja que la compañía mantiene para cubrir gastos diarios.
- 3.2. Para el año 2018 y 2017, corresponde al disponible que le Compañía mantiene en sus cuentas corrientes en bancos domiciliados en Ecuador. La categoría de calificación de la entidad financiera de acuerdo a las publicaciones requeridas por la Superintendencia de Bancos, fue como sigue:

Nombre de la Institución	Categoría de la Institución	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco de Pichincha	AAA- / AAA-	AAA- / AAA-
Banco Produbanco	AAA- / AAA-	AAA- / AAA-
Banco del Pacifico	AAA- / AAA-	AAA- / AAA-

4. INVERSIONES:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un resumen de las inversiones, fue como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		US\$	
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento			
Inversiones corrientes			
Banco del Pichincha	4.1	397.542	443.260

- 4.1. Para el año 2018 la inversión corresponde a un certificado de depósito con el Banco Pichincha y con un vencimiento para el año 2019. Para el 2017, corresponde a un certificado de depósito mantenido con el Banco del Pichincha C.A. por el valor de US\$ 443.260 dividida en: US\$ 313.260 con vencimiento en enero de 2018 y US\$ 130.000 con vencimiento en marzo de 2018.

5. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un resumen de cuentas por cobrar y otras fue como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		US\$	
Activos financieros			
Cientes locales	5.1	358.708	659.598
Otras cuentas por cobrar		555.473	554.131
		<u>914.181</u>	<u>1.213.729</u>
(-) Provisión por deterioro de cuentas por cobrar	5.2	(33.669)	(10.595)
Sub Total		<u>880.512</u>	<u>1.203.134</u>
Activos financieros no corrientes			
Documentos y cuentas por cobrar	5.1	7.981.365	7.981.366
(-) Deterioro acumulado de cuentas y documentos por cobrar	5.2	(184.068)	(184.068)
Sub Total		<u>7.797.297</u>	<u>7.797.298</u>
Total		<u>8.677.809</u>	<u>9.000.432</u>

- 5.1. Las cuentas por cobrar corrientes y no corrientes están conformadas por la cartera inmobiliaria originada por la comercialización de viviendas en los diferentes proyectos desarrollados por la Compañía, un detalle de estas cuentas, fue como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		US\$	
Cientes locales			
Girasoles		903.142	1.728.793
Cipreses de la Armenia		516.210	1.642.353
Mazuren		1.589.580	1.512.694
Prados de San Antonio		1.687.424	1.296.595
Bonaire		1.288.278	1.210.155
Balcones de Ponciano		708.732	432.198
Torres de Ponciano		813.374	345.759
Bellavista		469.757	259.319
Otros		363.576	213.098
TOTAL		<u>8.340.073</u>	<u>8.640.964</u>

- 5.2. Un detalle de la provisión por deterioro de las cuentas por cobrar corriente y no corriente, fue como sigue:

		US\$	
Provision por deterioro			
Saldo inicial		194.663	177.425
Provisión del año		23.074	17.238
Total		<u>217.737</u>	<u>194.663</u>

6. INVENTARIOS:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un resumen del inventario, fue como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		US\$	
Inventarios			
Inventario de materia prima		3.153	3.264
Obras terminadas (inmuebles)	6.1	2.748.318	3.176.658
Obras en construcción (inmuebles)	6.2	1.329.001	1.364.349
Total		<u><u>4.080.472</u></u>	<u><u>4.544.271</u></u>

6.1. Un detalle de las obras terminadas, fue como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		US\$	
Obras terminadas (inmuebles)			
Girasoles		1.630.472	2.127.081
Mazuren		532.540	455.141
Bonaire		324.919	425.586
Prados de San Antonio		153.657	78.963
Balcones del Ponciano		65.780	65.780
Renacer		40.950	-
Prados de Calderón		-	24.107
Total		<u><u>2.748.318</u></u>	<u><u>3.176.658</u></u>

6.2. Para el año 2017, la Compañía registró en esta cuenta el nuevo proyecto inmobiliario Cipreses de la Armenia, ubicado en el Valle de los Chillos, con un área de terreno de 7.750 m2. Durante el 2017 el avance fue de un 32% donde se construyeron 67 unidades de vivienda. Estas viviendas actualmente se encuentran en obras en construcción con un avance del 60%. A continuación, de detallan:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		US\$	
Obras en construcción (inmuebles)			
Mano de obra		415.317	305.833
Materia prima		419.697	781.389
Acabados		175.329	52.221
Otros		318.658	224.906
Total		<u><u>1.329.001</u></u>	<u><u>1.364.349</u></u>

7. PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPOS:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 un resumen de las propiedades, mobiliario y equipos, fue como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		US\$	
Propiedades, mobiliario y equipos			
Costo o valuación	7.1	1.953.597	1.465.773
(-) Depreciación acumulada		(434.621)	(421.421)
Total		<u><u>1.518.976</u></u>	<u><u>1.044.352</u></u>

7.1. Un detalle del costo o valuación de las propiedades, mobiliario y equipos, fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$	
Clasificación:		
Terrenos	1.477.312	989.488
Edificios y otros inmuebles	25.000	25.000
Muebles y enseres	41.708	41.708
Maquinaria y equipos	16.631	16.631
Equipos de computación	20.441	20.441
Vehículos	371.245	371.245
Otras propiedades	1.260	1.260
Total	<u><u>1.953.597</u></u>	<u><u>1.465.773</u></u>

ESPACIO EN BLANCO

Durante el 2018 y 2017 el movimiento de las propiedades, mobiliario y equipos, fue como sigue:

Costo o Valuación	Edificios y otros inmuebles							Muebles y enseres	Maquinaria y equipos	Equipos de computación	Vehículos	Otras propiedades	TOTAL US\$
	Terrenos	Edificios y otros inmuebles	Muebles y enseres	Maquinaria y equipos	Equipos de computación	Vehículos	Otras propiedades						
Saldo al 31/12/2016	989,488	25,000	41,708	18,328	20,441	348,062	1,260	1,444,287					
Adiciones	-	-	-	-	-	23,183	-	23,183					
Ajuste	-	-	-	(1,697)	-	-	-	(1,697)					
Saldo al 31/12/2017	989,488	25,000	41,708	16,631	20,441	371,245	1,260	1,465,773					
Adiciones	487,824	-	-	-	-	-	-	487,824					
Saldo al 31/12/2018	1,477,312	25,000	41,708	16,631	20,441	371,245	1,260	1,953,597					

ESPACIO EN BLANCO

8. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 un resumen de las obligaciones con instituciones financieras, fue como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		US\$	
Obligaciones corrientes			
Obligaciones financieras	8.1	323.333	448.333
Obligaciones no corrientes			
Obligaciones financieras	8.2	2.500	-
Total		<u><u>325.833</u></u>	<u><u>448.333</u></u>

8.1. Un detalle de las obligaciones financieras corriente y no corriente, fue como sigue:

Nombre de la Institución	No. de operación	Vencimiento		Fecha de vcto.	Tasa de interés
		Porción C/Plazo	Porción L/Plazo		
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018					
Banco Pichincha Inmobiliaria	2387033-05	270.000	-	13/1/2020	9,76%
Construhorizon Ecuador S.A.	Pagaré S/N	83.333	2.500	0/1/1900	10,00%
	Total	<u><u>353.333</u></u>	<u><u>2.500</u></u>		

9. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 un resumen de las cuentas por pagar y otras, fue como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		US\$	
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar y otras			
Proveedores locales	9.1	516.405	560.444
Otras cuentas por pagar		<u>176.547</u>	<u>149.557</u>
Sub Total		<u><u>692.952</u></u>	<u><u>710.001</u></u>
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar y otras			
Otras cuentas por pagar	9.2	<u>9.470.782</u>	<u>10.574.956</u>
Sub Total		<u><u>9.470.782</u></u>	<u><u>10.574.956</u></u>
Total		<u><u>10.163.734</u></u>	<u><u>11.284.957</u></u>

9.1. Corresponde principalmente a obligaciones que mantiene la Compañía con proveedores nacionales.

9.2. Un detalle de las otras cuentas por pagar no corriente, fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$	
Otras cuentas por pagar		
Balcones de Ponciano	672.682	796.150
Bonaire	1.199.280	1.362.080
Cipreses de la armenia	1.036.604	1.057.469
Edificio Bellavista	328.835	384.104
El Prado	325.654	341.452
Girasoles	1.592.828	1.762.620
Mazzuren	1.928.298	2.265.849
Pardos de San Antonio	1.757.264	1.851.360
Renacer	115.910	115.910
Torres de Ponciano	513.427	637.962
Total	<u><u>9.470.782</u></u>	<u><u>10.574.956</u></u>

10. IMPUESTOS:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 un resumen del activo y pasivo por impuestos, fue como sigue:

Activo y pasivo por impuestos corriente:

El resumen del activo y pasivo por impuestos corriente, fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$	
Impuestos		
Activos		
Crédito tributario I.V.A.	-	13
Crédito tributario Impuesto a la Renta	-	4.296
Total	<u><u>-</u></u>	<u><u>4.309</u></u>
 Pasivos		
I.V.A. por pagar y retenciones	4.064	4.122
Retenciones en la fuente por pagar	4.141	8.549
I.R. por pagar del ejercicio	10.1 31.752	-
Total	<u><u>39.957</u></u>	<u><u>12.671</u></u>

10.1. Corresponde a un convenio de pago que la Compañía mantiene con la Administración Tributaria por el monto de US\$ 18.994,00 el cual pertenece al anticipo del impuesto a la renta calculado en el año 2017, además del Impuesto a la Renta por pagar del ejercicio actual por el monto de US\$ 12.758,00.

ESPACIO EN BLANCO

Conciliación tributaria

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable de la compañía, fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$	
Utilidad del Ejercicio	205.524	182.949
(-) 15% participación trabajadores	(30.829)	(27.442)
	<u>174.695</u>	<u>155.507</u>
Diferencias permanentes		
(+) Gastos no deducibles	37.632	26.930
(-) 100% Otras rentas exentas	-	(17.238)
Diferencias temporarias		
Generación		
Por provisiones para desahucio pensiones jubilares patronales	4.616	-
Utilidad Gravable	<u>216.943</u>	<u>165.199</u>
I.R causado 28% y 22%	<u>54.236</u>	<u>36.344</u>
Pago impuesto a la renta		
(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente (con rebaja)	(42.476)	(37.701)
I.R. causado mayor al anticipo determinado	11.760	(1.357)
Crédito Tributario generado por anticipo		
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	5.733	1.437
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	(439)	(5.733)
(-) Crédito tributario de años anteriores	(4.296)	-
Impuesto a la renta por pagar o saldo a favor del contribuyente	<u>12.758</u>	<u>(4.296)</u>

Tasa de impuesto a la renta

Para el 2018 y 2017, la tasa de impuesto a la renta utilizada según la normativa tributaria vigente fue del 25% y 22% respectivamente; para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos la Compañía también utiliza una tasa de impuesto a la renta del 25% y 22%.

Declaración de impuesto a la renta año 2018

A la fecha de este informe, se encuentra en proceso de preparación la declaración de impuesto a la renta del ejercicio económico 2018, la Administración tiene programado presentar la declaración en los plazos previstos en la normativa tributaria.

Determinación del anticipo del impuesto a la renta

Las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, las sociedades, y las empresas públicas sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico corriente, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal siguiente, equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan según la siguiente fórmula:

- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y

- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

El anticipo de impuesto a la renta, luego de restar las retenciones en la fuente del año corriente, se paga en dos cuotas, de acuerdo al noveno dígito del RUC según le corresponda, en julio y septiembre del siguiente año. El anticipo es crédito tributario cuando el impuesto causado es superior; caso contrario, cuando el impuesto causado sea menor al anticipo, éste último se establece como impuesto mínimo definitivo.

El anticipo estimado para el año 2019 de la Compañía es de US\$ 39.593,71 calculado de acuerdo con la fórmula antes indicada. Cada cuota es de US\$ 19.796,86.

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera "Ley 0" para el año 2018

Con fecha 29 de diciembre de 2017 mediante esta Ley, publicada en el R.O. Segundo Suplemento Año I No. 150, se realizaron, entre otras, las siguientes reformas que entraron en vigencia el 1 de enero del 2018:

- ✓ Las entidades del sector financiero popular y solidario resultantes de procesos de fusión de cooperativas de los dos últimos segmentos (y otros segmentos) y que cumplan con los requisitos y condiciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante 5 años, desde el primer año en el que se produzca la fusión. El Comité de Política Tributaria autorizará esta exoneración y su duración.
- ✓ Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, gozarán de la exoneración del impuesto a la renta durante 3 años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos, de conformidad con los límites y condiciones que se establezca por reglamento.

Deducciones especiales

- ✓ Será deducible (únicamente) los pagos efectuados por desahucio y pensiones jubilares patronales, conforme lo dispuesto en el Código de Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores; sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de estos beneficios.
- ✓ A partir del 2018, existe un beneficio tributario para las empresas que adquieran bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria que califiquen como micro empresas.

Tarifa para impuesto a la renta

- ✓ Las Sociedades constituidas en el Ecuador, sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.
- ✓ Esta tarifa será más 3% (total 28%) cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes, 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.
- ✓ Cuando la participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa será del 28% (25%+ 3%) se aplicará a la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.
- ✓ Asimismo, se aplicará la tarifa del 28% (25%+ 3%) a toda la base imponible, a la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas,

socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares; sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

- ✓ En caso de que una sociedad informe como último nivel de su cadena de propiedad a una persona natural que no sea residente fiscal del Ecuador, y que ésta, pueda ser un titular nominal o formal que, en consecuencia, no sea el beneficiario efectivo, ni revele la real propiedad del capital.

El deber de informar establecido, se entenderá cumplido, sólo si es que la sociedad demuestra que dicha persona natural es el beneficiario efectivo.

- ✓ Sólo las sociedades exportadoras habituales, las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de diez 10% de la tarifa del impuesto a la renta; es decir 15% sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, y en la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo; el aumento de capital debe cumplir con los requisitos que establezca el Reglamento y perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo siguiente.
- ✓ Los sujetos pasivos que reinviertan sus utilidades, en el Ecuador, en proyectos o programas de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico acreditados por la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación tendrán una reducción del 10% cuando operen en un territorio del conocimiento; del 8% cuando sea en otros espacios del conocimiento y del 6% para el resto de actores. Esto aplica únicamente para sociedades productoras de bienes sobre el monto reinvertido, en las condiciones que lo establezca el Reglamento.
- ✓ Para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una rebaja de tres 3% en la tarifa de impuesto a la renta; es decir, el 22%.

Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

El procedimiento para la aplicación de este beneficio será establecido por el Comité de Política Tributaria.

Anticipo de impuesto a la renta

- ✓ Las sociedades, las sucesiones indivisas y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.
- ✓ El SRI de oficio o previa solicitud del contribuyente, podrá conceder la reducción o exoneración del pago del anticipo del impuesto a la renta de conformidad con los casos, términos y las condiciones que se establezcan en el Reglamento.
- ✓ El SRI podrá disponer la devolución del anticipo, cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo y siempre que supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes en general o por segmentos (se establece mediante resolución). Sin embargo, el exceso sujeto a devolución no podrá ser mayor que la diferencia resultante entre el anticipo y el impuesto causado. "El contribuyente presentará su petición debidamente justificada".

- ✓ Este anticipo, en caso de ser acreditado al pago del impuesto a la renta causado o de no ser autorizada su devolución se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta, sin derecho a crédito tributario posterior.
- ✓ El SRI podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.
- ✓ Si el SRI encontrase indicios de defraudación, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan, aplicará un recargo del 200% sobre el monto devuelto indebidamente.
- ✓ En casos debidamente justificados en que sectores, subsectores o segmentos de la economía, a nivel nacional o dentro de una determinada circunscripción territorial, hayan sufrido una disminución significativa de sus ingresos y utilidades, a petición fundamentada del Ministerio del ramo, con informe del Director General del SRI y dictamen del ente rector de las finanzas públicas, el Presidente de la República, mediante decreto, podrá reducir o exonerar el valor del anticipo.
- ✓ La reducción, exoneración o devolución antes referidas podrán ser autorizadas sólo por un ejercicio fiscal a la vez.
- ✓ Para el cálculo del anticipo, se excluirán de los rubros correspondientes, cuando corresponda, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.
- ✓ A partir del año 2018 el anticipo de impuesto a la renta no se considerará como pago mínimo.

Bancarización

- ✓ Sobre operaciones de más de US\$ 1,000 (antes US\$ 5,000) se establece la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- ✓ Para que el costo o gasto, por cada caso, superior a US\$ 1,000 sea deducible para el cálculo del impuesto a la renta y el crédito tributario para el IVA sea aplicable, se requiere la utilización de cualquiera de los medios de pago antes referidos, con cuya constancia y el comprobante de venta se justificará la deducción o el crédito.

ESPACIO EN BLANCO

11. BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 un resumen de los beneficios definidos para empleados, fue como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		US\$	
Pasivo corriente			
Beneficios a los empleados			
Obligaciones con el I.E.S.S.	11.1	2.000	2.302
Beneficios de ley a empleados	11.2	1.956	1.616
Participación trabajadores por pagar	11.3	30.829	27.442
Sub Total		<u>34.785</u>	<u>31.360</u>
Pasivo no corriente			
Beneficios a empleados			
Jubilación Patronal	11.4	9.393	7.490
Desahucio	11.4	6.357	3.644
Sub Total		<u>15.750</u>	<u>11.134</u>
Total		<u>50.535</u>	<u>42.494</u>

11.1. Un resumen de las obligaciones que la Compañía actualmente mantiene con el Instituto de Seguridad Social (IESS), fue como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		US\$	
Obligaciones con el I.E.S.S.			
Aporte I.E.S.S. Personal - Patronal		1.917	2.302
Fondo de reserva		83	-
Total		<u>2.000</u>	<u>2.302</u>

11.2. Un resumen de los beneficios de ley a los empleados, fue como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		US\$	
Por beneficios de ley a empleados			
Sueldos por pagar		(11)	-
Décimo tercero sueldo		1.119	650
Décimo cuarto sueldo		848	966
Total		<u>1.956</u>	<u>1.616</u>

11.3. De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores, por lo que, para el 2018 y 2017, el movimiento de la provisión para participación a trabajadores, fue como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		US\$	
Participación trabajadores por pagar			
Saldos al comienzo del año		27.442	-
Provisión del año		30.829	27.442
Pagos efectuados		(27.442)	-
Total		<u>30.829</u>	<u>27.442</u>

11.4. Un resumen de los beneficios a empleados no corriente (Jubilación patronal y bonificación por desahucio), fue como sigue:

Jubilación patronal:

A partir del año 2018 la provisión por jubilación patronal y desahucio deberán ser consideradas como no deducibles en su totalidad; no obstante, la norma incluye la posibilidad de reportar esta diferencia como temporal y por tanto generar un activo por impuesto diferido, mismo que será utilizado como beneficio únicamente al momento en que se produzca el pago efectivo de estos rubros.

Adicionalmente, a partir del 2018, la norma permite considerar como no sujetos al impuesto a la renta aquellos ingresos que se generen en la reversión de provisiones por jubilación patronal que no hubieren sido utilizadas.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más, hubieran prestado sus servicios en forma continuada o ininterrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores (a partir de los veinte años, de forma proporcional) sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS.

Para el año auditado el importe incluido en el estado de situación financiera que surge de la obligación de la Compañía respecto a la jubilación patronal, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$	
Jubilación Patronal		
Saldo al inicio del año	7.490	9.941
Costo laboral por servicio	1.505	1.923
Costo financiero intereses	619	929
ORI pérdida (ganancia) actuarial	(221)	-
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	-	(5.303)
Saldo a fin de año	<u><u>9.393</u></u>	<u><u>7.490</u></u>

Bonificación por desahucio:

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

El importe incluido en el estado de situación financiera que surge de la obligación de la Compañía respecto a la bonificación por desahucio al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$	
Desahucio		
Saldo al inicio del año	3.644	7.513
Costo laboral por servicio	1.728	1.769
Costo financiero intereses	254	651
ORI pérdida (ganancia) actuarial	1.231	-
Beneficios pagados	(500)	(6.289)
Saldo a fin de año	<u><u>6.357</u></u>	<u><u>3.644</u></u>

Análisis de resultados e Hipótesis Actuariales

El reconocimiento de los resultados ha sido realizado bajo solicitud de la compañía y no necesariamente representa una opinión propia y específica de VOLRISK CONSULTORES ACTUARIALES.

Para la realización de los estudios actuariales se han considerado hipótesis actuariales sobre el entorno demográfico y económico del medio en el cual opera la compañía. Entre las hipótesis y supuestos más relevantes, se encuentran:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tasa de descuento	8,24%	9,14%
Tasa de incremento salarial	3,00%	3,50%
Tasa de inflación largo plazo	2,00%	2,50%
Tabla de mortalidad	RV08	RV08

La información demográfica comparativa usada para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Participación con menos de 10 años de servicio		
N° de trabajadores activos al fin de año	5	6
Salario mensual promedio	\$ 1.703	\$ 1.723
Edad promedio de los trabajadores	44	42
Servicio promedio de los trabajadores	4,82	4
Participación con más de 10 años de servicio		
N° de trabajadores activos al fin de año	N/A	N/A
Salario mensual promedio	N/A	N/A
Edad promedio de los trabajadores	N/A	N/A
Servicio promedio de los trabajadores	N/A	N/A

12. CUENTAS RELACIONADAS:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 un resumen de las relacionadas activas y pasivas, fue como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(en US \$)	
Cuentas por cobrar corriente	12.1		
SCC Portal del Recreo		-	525.459
William Corredor		-	75.257
Augusto Corredor		-	12.945
Amparo Montes y otros		8.100	6.883
Total		8.100	620.544
Cuentas por pagar corriente	12.2		
Silverio Corredor		3.218.369	3.328.360
Intereses Accionistas		32.753	55.369
Augusto Corredor		19.718	19.718
Amaranta		145.574	28.487
Portal		245	107
Cooperativa		1.614	(45)
Total		3.418.273	3.431.996

12.1. Un detalle de las cuentas relacionadas locales por cobrar, fue como sigue:

SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018	Saldo inicial	Préstamos	Abonos	Total
Cuentas por cobrar, corriente				
Amparo Montes	6.884	19.469	(18.253)	8.100

12.2. Un detalle de las cuentas relacionadas locales por pagar corriente y no corriente, fue como sigue:

SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018	Saldo inicial	Préstamos	Abonos	Total
Cuentas por pagar, corrientes				
CXP Amaranta	28.487	117.087	-	145.574
CXP Portal	107	138	-	245
CXP Cooperativa	45	6.496	(4.927)	1.614
CXP Silverio Corredor	3.328.360	22.952	(132.943)	3.218.369
CXP intereses accionistas	55.369	-	(22.616)	32.753
CXP Agosto Corredor	19.718	-	-	19.718
Total	<u>3.432.086</u>	<u>146.673</u>	<u>(160.486)</u>	<u>3.418.273</u>

13. PATRIMONIO:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital social se encontraba conformado por 30.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una, totalmente pagadas, distribuidos de la siguiente manera:

Cuadro de Integración de Capital

<u>Socios</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Capital</u>	<u>No. de Participaciones</u>	<u>%</u>
Silverio Corredor	Ecuatoriana	30.000	100	100%

14. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 un resumen de los ingresos de actividades ordinarias, fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$	
Ingresos de actividades ordinarias		
Ventas de bienes	1.577.189	1.353.545
Intereses	682.611	738.929
Sub Total	<u>2.259.800</u>	<u>2.092.474</u>
Otros ingresos		
Otros ingresos	146.155	253.886
Ingresos no operacionales		
Otras rentas	-	17.238
Total	<u>2.405.955</u>	<u>2.363.598</u>

15. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 un resumen de los costos y gastos, fue como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		US\$	
Costos y gastos			
Costo de ventas	15.1	1.079.209	965.747
Gastos de administración	15.2	1.084.440	1.128.153
Gastos financieros		36.782	86.749
Total		<u><u>2.200.431</u></u>	<u><u>2.180.649</u></u>

15.1. Un resumen del costo ventas, fue como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		US\$	
Costo de ventas			
Girasoles		496.610	604.598
Cipreses de la Armenia		402.713	86.323
Bonaire		100.667	88.674
Mazuren		55.112	115.628
Prados de Calderón		24.107	-
Balcones de Ponciano		-	36.588
Edificio Bellavista		-	33.936
Total		<u><u>1.079.209</u></u>	<u><u>965.747</u></u>

15.2. Un resumen de los gastos administrativos, fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos	<u>Administración</u>	<u>Administración</u>
Sueldos y salarios	138.285	204.819
Aportes a la seguridad social	23.220	25.816
Beneficios sociales e indemnizaciones	9.379	10.766
Gasto planes de beneficios a empleados	5.116	875
Honorarios y comisiones	76.988	77.173
Mantenimiento y reparaciones	323.131	189.310
Promoción y publicidad	18.112	2.587
Combustibles	15.420	14.267
Suministros	11.128	7.738
Seguros y reaseguros	87.290	106.384
Transporte	68.505	122.015
Gastos de gestión	12.429	9.507
Gastos de viaje	2.000	7.592
Servicios básicos	16.789	18.473
Notarios, registradores o mercantiles	15.351	22.863
Impuestos, contribuciones y otros	178.019	261.933
Depreciaciones	14.054	8.885
Otros gastos	69.224	37.150
Total	<u><u>1.084.440</u></u>	<u><u>1.128.153</u></u>

16. GESTIÓN DE RIESGOS:

En el curso normal de su negocio y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de diferente naturaleza que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y en consecuencia sus resultados.

16.1. Competencia

El sector en el cual opera la Compañía enfrenta un alto grado de competitividad, los cuales ofrecen similares servicios de hospedaje, alimentos y bebidas a los ofertados por la Compañía, esta situación se mantendrá en el mediano plazo.

La Compañía para mitigar esta situación revisa periódicamente sus estrategias y las tarifas de los servicios de hospedaje, para atender los mercados y atraer al turismo interno y externo.

16.2. Nivel de actividad económica ecuatoriana

Las operaciones de la Compañía se desarrollan en Ecuador, orientadas al turismo interno y externo, cuyas economías experimentan una recesión producto de los efectos de la crisis económica.

16.3. Políticas de administración de riesgo financiero

La Compañía por la naturaleza de sus actividades, está expuesta a riesgos de crédito, tasa de interés y liquidez, los cuales son monitoreados constantemente a fin de identificar y medir y sus impactos y establecer los límites y controles que reduzcan los efectos en los resultados de la Compañía. El proceso de evaluación y control de los riesgos en el negocio es crítico para la rentabilidad y la Gerencia de la Compañía es responsable por las exposiciones de riesgo. El proceso de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria.

La gestión de riesgos tiene como base los Accionistas y Directores y la Gerencia de la Compañía, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con áreas como se explica a continuación:

(i) Accionistas

Los accionistas son los responsables del enfoque general para el manejo de riesgos. El Directorio proporciona los principios generales para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros.

(ii) Gerencia General

La Gerencia General es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos, la cual proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros.

(iii) Gerencia Financiera

La Gerencia Financiera es responsable del control y administración del flujo de fondos de la Compañía en base a las políticas, procedimientos y límites establecidos por los accionistas, directores y la Gerencia de la Compañía, incluyendo el seguimiento a dichos procedimientos para mejorar la administración de riesgos de la Compañía.

16.4. Gestión de riesgos financieros

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas actualmente en uso por parte de la Gerencia para mitigar tales riesgos, si es el caso.

16.4.1. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado controla el valor justo de los instrumentos financieros por los cambios en los precios de mercado, los cuales dependen de las variaciones de la tasa de interés, tasa de cambio y otros riesgos de precios, entre los cuales está el riesgo de patrimonio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en bancos y las obligaciones con bancos.

16.4.2. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de la tasa de interés permite evaluar y monitorear el valor justo de los instrumentos financieros, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado está principalmente relacionada con las obligaciones de la Compañía de deuda de largo plazo por las tasas de interés variables.

La Compañía evalúa periódicamente la exposición de la deuda de corto y largo plazo frente a los cambios en la tasa de interés, considerando sus expectativas propias respecto de la evolución futura de tasas.

16.4.3. Riesgo de liquidez

La Gerencia tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

La Gerencia administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

A continuación se presenta un resumen del nivel de liquidez en un período de 12 meses desde la fecha de los estados financieros:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$	
Nivel de liquidez		
Activo corriente	5.494.510	7.031.481
Pasivo corriente	4.565.671	4.651.675
Total	<u><u>1,20</u></u>	<u><u>1,51</u></u>

16.4.4. Riesgo de gestión de capital

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la Gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital, que es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el balance general son:

- (i) Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y
- (ii) Mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

16.4.5. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

A continuación se incluye un detalle por categoría de los activos financieros que representan riesgo de crédito. La máxima exposición de riesgo de crédito que mantiene la Compañía a la fecha de presentación es:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$	
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes al efectivo	525.426	659.223
Cuentas por cobrar y otras	880.512	1.203.134
Cuentas por cobrar relacionadas	8.100	620.544
Total	<u><u>1.414.038</u></u>	<u><u>2.482.901</u></u>

17. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS:

A la fecha del presente informe, no se presentan compromisos ni contingencias que pudieran afectar la interpretación de los Estados Financieros.

18. HECHOS POSTERIORES:

Entre el 31 de Diciembre del 2017 y la fecha de emisión del informe de los Auditores Independientes (29 de abril de 2019), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros que no se hayan revelado en los mismos.

19. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2018, han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación final.