

RCVTRUST CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)
Al 31 de diciembre del 2018

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el año 2004. Su actividad principal es la planificación, desarrollo, construcción, comercialización de proyectos inmobiliarios. La industria de la construcción en todas sus fases en general incluyendo la compra y venta de bienes raíces.

Durante el año 2018, las actividades de la compañía estuvieron orientadas a proyectos propios denominados asociaciones o cuentas en participación.

NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes), involucra la elaboración, por parte de la Gerencia de la Compañía, de estimaciones, suposiciones y provisiones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Estimaciones y Supuestos.- Las estimaciones y supuestos contables más importantes utilizados por la Compañía en la elaboración de los estados financieros fueron las siguientes:

- **Estimaciones para cuentas dudosas comerciales**

La gerencia de la compañía realiza una estimación para cuentas incobrables comerciales, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

- **Vida útil de bienes de uso**

Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida o incrementada.

NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES
(Continuación)

- **Deterioro del valor de los activos no financieros**

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable.

Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.

- **Impuestos**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. Aun cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Provisiones.- Debido a la subjetividad inherente en el proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia.

La determinación de los valores a provisionar sobre los valores reales a pagar, está basada en la mejor estimación efectuada por la Gerencia de la Compañía efectuada considerando toda la información disponible a la fecha de la elaboración de los estados financieros, incluyendo opiniones de asesores y consultores.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para las PYMES), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

a. **Preparación de los estados financieros**

Los registros contables de la compañía de los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses.

La Compañía prepara sus estados financieros y llevan sus registros de contabilidad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

b. Efectivo y equivalente de efectivo

La política es considerar el efectivo y equivalente del efectivo los saldos en caja, en bancos, los depósitos a plazos en entidades financieras y otras inversiones de corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos. (Véase Nota 4).

c. Activos financieros

Reconocimiento, medición inicial y clasificación

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros se clasifican: costo amortizado o valor razonable:

Los activos financieros son medidos al costo amortizado si el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados al momento de su clasificación como costo amortizado.

Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado separado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

Medición posterior de activos financieros

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al valor razonable o al costo amortizado, considerando su clasificación.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

Cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. El devengamiento a la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos confiabilidad.

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
- Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o
- Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminadas son acreditadas contra la cuenta de asignación.

Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es reversada a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es reversado no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

d. Propiedades y equipo

Las partidas de propiedades y equipos se encuentran valoradas al costo, neto de depreciación acumulada y las posibles pérdidas por deterioro de su valor, a excepción de los edificios que son llevados a su costo atribuido.

Los activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados.

Las vidas útiles son determinadas por la Administración de la Compañía en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

La depreciación está cargada de tal manera que elimina el costo o valorización de activos, durante sus vidas útiles estimadas, usando el método de línea recta.

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo de propiedades, planta y equipo es determinada como la diferencia entre los términos de venta y el valor en libros del activo, y es reconocida en resultados.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren. (Véase Nota 7).

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

e. Pasivos financieros

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente al valor justo de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción. Tras su reconocimiento inicial, se valorizan a su "costo amortizado".

La diferencia entre el valor neto recibido y el valor a pagar es reconocida durante el período de duración del préstamo usando el método del "tipo de interés efectivo".

Los intereses pagados y devengados que corresponden a pasivos financieros utilizado en el financiamiento de sus operaciones se registran en el estado consolidado de resultados integrales en la cuenta "Costos financieros".

Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en actividades de inversión de activos calificables se registran en el estado de situación financiera en la cuenta del activo calificable que corresponda hasta el momento en que el activo calificable se encuentre disponible para su uso. RCVTRUST CÍA. LTDA., clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos en las siguientes categorías:

- Préstamos que devengan intereses.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Préstamos que devengan intereses

Esta categoría comprende principalmente los créditos con bancos e instituciones financieras.

Se clasifican en el estado de situación financiera como pasivos corrientes a menos que RCVTRUST CÍA. LTDA., tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por al menos doce meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar, documentos adeudados a acreedores. Se presentan en el pasivo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros, los cuales son presentados en el pasivo no corriente.

f. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a las ganancias del ejercicio comprende al impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, en otros resultados integral o provienen de una combinación de negocios.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

La provisión para impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa del impuesto vigente para el año 2018 del 22% sobre la utilidad gravable (Véase Nota 17).

Para determinar el impuesto diferido se utiliza la tasa de impuesto que, de acuerdo con la legislación tributaria vigente, se debe aplicar en el año en que los activos por impuestos diferidos serán realizados o liquidados. En consecuencia, los efectos futuros de cambios en la legislación tributaria vigente o en las tasas de impuestos deberán ser reconocidos en los impuestos diferidos a partir de la fecha en que la ley que aprueba dichos cambios sea publicada.

g. Participación a trabajadores

La Compañía reconoce la participación a trabajadores en la utilidad de la Entidad. Este beneficio se calcula a una tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales. (Véase Nota 17).

h. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios, incluyen el valor razonable de la prestación del servicio en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas.

La compañía reconoce el ingreso cuando su monto puede ser medido confiablemente, cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la Compañía y se hayan cumplido los criterios específicos que aplican a las actividades de la compañía. Se considera que el monto del ingreso no ha sido determinado de manera confiable hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido superadas.

La compañía clasifica sus ingresos por actividades ordinarias de la siguiente manera:

- Planificación Integral de Proyectos de Construcción.
- Gerencia de Proyectos inmobiliarios y de construcción en general.
- Asesoría Gerencial, Financiera, Administrativa y de Construcción.
- Dirección Técnica de la Construcción – Ingeniería de la Construcción.
- Ejecución de la Construcción.
- Venta de bienes inmuebles (casas, departamentos, oficinas, locales comerciales, terrenos, galpones, etc).

i. Beneficios empleados post-empleo

Los beneficios definidos a empleados corresponden a jubilación patronal y desahucio, cuyo costo se determina mediante el método de la unidad de crédito proyectada, con valoraciones actuariales que son efectuadas al final de cada período, para lo cual se

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

consideran ciertos parámetros en las 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 curvas de tasas de interés de mercado, definidas por el perito actuario.

Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que ocurren.

Se reconocerá el cambio neto en su pasivo por beneficios definidos durante el periodo, distinto de un cambio atribuible a beneficios pagados a empleados durante el periodo o a aportaciones del empleador, como el costo de sus planes de beneficios definidos durante el periodo. Ese costo se reconocerá por completo en resultados como un gasto, o parcialmente en resultados y parcialmente como una partida de otro resultado integral.

j. Administración del Riesgo Financiero

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- a) Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- b) Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- c) Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- d) Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- e) Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la compañía, si es el caso.

- Riesgo de precio.- La compañía está expuesta a cambios en los precios de reposición de sus activos, la administración considera que no existirán modificaciones importantes en los precios de compras de los bienes y servicios localmente que serán consumidos durante el desarrollo normal de sus operaciones.
- Riesgos por tasa de interés.- La compañía expuesta a cambios no significativos en tasas de interés pactados en sus obligaciones financieras, la tasa de interés establecida es similar a la vigente en el mercado financiero.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

- Riesgo de crédito.- El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con las obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la compañía. La compañía mantiene una política de otorgar crédito únicamente a clientes que han cumplido con las políticas establecidas, además de obtener garantías, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. Las cuentas por cobrar comerciales están distribuidas entre un número considerable de clientes, sin que exista concentración de crédito con ninguna de estas.
- Riesgo de liquidez.- Permanentemente se hacen provisiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Administración monitorea el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, evaluando continuamente los flujos de efectivos proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.
- Gestión de Capital

El objetivo principal de la compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la compañía realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos. La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la compañía, misma que demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla.

NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre del 2018 por un valor de US\$ 13.434, como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<u>2018</u> <u>US\$</u>	<u>2017</u> <u>US\$</u>
Caja chica	57	121
Banco Pichincha	4711	11606
Banco Rumíñahui	8666	7870
	-----	-----
	13.434	19.597
	=====	=====

NOTA 5 - **ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, se encuentra conformado de la siguiente manera:

	<u>2018</u> <u>US\$</u>	<u>2017</u> <u>US\$</u>
<u>Activo por impuesto corriente:</u>		
Impuesto al valor agregado	-	2.753
Anticipo de Impuesto a la renta	-	719
Retención en fuente de IR	9.270	10.342
	-----	-----
	<u>9.270</u>	<u>13.814</u>
<u>Pasivo por impuesto corriente:</u>		
Impuesto al valor agregado	4.081	4.938
Impuesto a la Renta	-	2.336
Servicio de rentas internas por pagar	66	-
Retención en fuente IR	412	550
Retención en fuente IVA	52	336
	-----	-----
	<u>4.611</u>	<u>8.160</u>

NOTA 6 - **CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

Las principales transacciones al 31 de diciembre del 2018 y 2017 con partes relacionadas, comprenden:

	<u>2018</u> <u>US\$</u>	<u>2017</u> <u>US\$</u>
Sueldo Gerencia General	33.600	33.600
Sueldos Presidencia	36.000	36.000

El siguiente es un detalle de los saldos por cobrar y por pagar con las principales compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre del 2018 y 2017:

	<u>2018</u> <u>US\$</u>	<u>2017</u> <u>US\$</u>
<u>CUENTAS POR COBRAR:</u>		
<u>Socios:</u>		
Felipe González	512	-
Gabriela Chávez	506	-
Roberto Chávez	-	175
<u>Proyectos:</u>		
ACP Valle Grande (1)	611.650	-
ACP La Martina	108	408
ACP Tiziana del Valle	-	37.175
	-----	-----
	<u>612.776</u>	<u>37.758</u>

NOTA 6 - CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS
(Continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
<u>CUENTAS POR PAGAR:</u>		
<u>Socio:</u>		
Roberto Chávez (Véase nota 14)	30.000	43.374
	-----	-----
	<u>30.000</u>	<u>43.374</u>
	=====	=====

(1) Corresponden a préstamos entregados para capital de trabajo, los cuales serán liquidados de acuerdo a la liquidez que genere (Véase Nota 8).

NOTA 7 - PROPIEDADES Y EQUIPOS

El resumen de propiedades y equipos, al 31 de diciembre del 2017 y 2018 por su clasificación principal es como sigue:

<u>Cuenta</u>	<u>Saldo al</u> <u>01/01/2017</u> <u>US\$</u>	<u>(+)</u> <u>Adiciones</u> <u>US\$</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2017</u> <u>US\$</u>	<u>(+)</u> <u>Adiciones</u> <u>US\$</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2018</u> <u>US\$</u>	<u>Vida útil</u> <u>años</u>
Instalaciones	57.965	-	57.965	-	57.965	10 y 20
Muebles y Enseres	16.046	-	16.046	-	16.046	10
Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil	24.420	26.777	51.197	-	51.197	5
Maquinarias y Equipos	3.194	-	3.194	-	3.194	5
Equipos de Computación	20.650	-	20.650	-	20.650	3
	-----	-----	-----	-----	-----	
	122.275	26.777	149.052	-	149.052	
Menos: Depreciación acumulada	(41.847)	-	(41.847)	(17.264)	(59.111)	
	-----	-----	-----	-----	-----	
	<u>80.428</u>	<u>26.777</u>	<u>107.205</u>	<u>(17.264)</u>	<u>89.941</u>	
	=====	=====	=====	=====	=====	

NOTA 8 - OBLIGACIONES BANCARIAS

La obligación bancaria al 31 de diciembre del 2018 por US\$ 580.000 comprende básicamente a un crédito bancario local con plazo de hasta 360 días, con vencimiento final hasta julio del 2019 y un interés del 11,23%.

El préstamo se originó para capital de trabajo de la ACP Valle Grande, al ser una Asociación y por estructura jurídica, RCVTRUST Cía. Ltda. es el deudor principal del préstamo, obligación que se encuentra garantizada con hipoteca abierta sobre el inmueble propiedad de la ACP Valle Grande.

NOTA 9 - OTRAS PROVISIONES Y BENEFICIOS DEFINIDOS

El siguiente es el movimiento de las provisiones efectuadas por la compañía durante el año 2018:

	<u>Saldos al 1º de enero</u> US\$	<u>Incrementos</u> US\$	<u>Pagos y/o Utilizaciones</u> US\$	<u>Saldos al 31 de diciembre</u> US\$
<u>Corrientes</u>				
Beneficios sociales (1)	20.804	283.199	(279.293)	24.710
<u>Largo Plazo</u>				
Beneficio Definido por Jubilación Patronal	15.449	4.615	-	20.064
Beneficios Definido por Desahucio	11.995	2.731	-	14.726
	-----	-----	-----	-----
	<u>27.444</u>	<u>7.346</u>	<u>-</u>	<u>34.790</u>

- (1) Incluye participación de los trabajadores en las utilidades, fondo de reserva, décimo tercero y décimo cuarto sueldos, aportes patronales, vacaciones, préstamos quirografarios, préstamos hipotecarios.

NOTA 10 - BENEFICIO DEFINIDO POR JUBILACIÓN PATRONAL

Las leyes laborales en vigencia requieren el pago de beneficios de jubilación por parte de los empleadores a aquellos trabajadores que hayan completado por lo menos veinte años de trabajo con ellos. La provisión es constituida con cargo a los resultados del ejercicio en base a un estudio actuarial, practicado por un profesional independiente.

Las hipótesis actuariales utilizadas para los ejercicios 2018 y 2017 fueron las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tabla de mortalidad e invalidez	Tabla IESS 2002	Tabla IESS 2002
Tasa de descuento	8,21% (1)	8,34%
Tasa de incremento salarial	3,91%	3,97%

- (1) Para determinar la tasa de descuento, el actuario considero la tasa de rendimiento de los bonos ecuatorianos con el fin de dar cumplimiento a la disposición emitida por la Superintendencia de Compañías. En conclusión, del actuario, se considera que la hipótesis de una tasa de descuento de 8,21% es congruente con la normativa vigente y por lo tanto aplicable para la valoración actuarial realizada.

Según se indica en el estudio actuarial, practicado por Logaritmo Cía. Ltda., el método utilizado es el denominado "prospectivo" o método de crédito unitario proyectado en proporción a los servicios prestados o método de los beneficios por año de servicio y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo. De acuerdo a los estudios actuariales contratados por

NOTA 10 - BENEFICIO DEFINIDO POR JUBILACIÓN PATRONAL
(Continuación)

la compañía, los que cubren a todos los empleados el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Valor presente de la reserva actuarial:		
Trabajadores activos entre 10 y 20 años de servicio	16.249	13.362
Trabajadores con menos de 10 años de servicio	3.815	2.087
	-----	-----
Total según estudio actuarial	<u>20.064</u>	<u>15.449</u>

NOTA 11 - BENEFICIOS DEFINIDOS POR DESAHUCIO

De acuerdo a las reformas laborales vigentes, se establece que, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados, e igual bonificación se pagará en los casos en que la relación laboral termine por acuerdo entre las partes.

La provisión es constituida con cargo a los resultados del ejercicio, en base a un estudio actuarial, practicado por un profesional independiente. Según se indica en el estudio actuarial, el método utilizado es el denominado "método de la unidad de crédito proyectada" y las bases técnicas es decir las tablas de mortalidad, invalidez y cesantía, son de experiencia de la población asalariada del país, corregida a la realidad de RCVTRUST CÍA. LTDA., con su propia estadística. De acuerdo a los estudios actuariales contratados por la compañía, los que cubren a todos los empleados el valor presente de la reserva matemática actuarial de desahucio al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Valor presente de la reserva actuarial:		
Trabajadores activos entre 10 y 20 años de servicio	12.200	10.682
Trabajadores con menos de 10 años de servicio	2.526	1.313
	-----	-----
Total según estudio actuarial	<u>14.726</u>	<u>11.995</u>

NOTA 12 - CAPITAL SUSCRITO

El capital suscrito de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 por un valor de US\$ 400, se encuentra representado por 400 participaciones de valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

NOTA 12 - CAPITAL SUSCRITO
(Continuación)

El resultado integral por participación es calculado dividiendo el resultado integral del ejercicio de la Compañía sobre el número de participaciones ordinarias.

El detalle de los Socios de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

<u>Nombres</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Capital</u> <u>US\$</u>
Chavez Valle Roberto Edison	Ecuador	280
Chavez Valle Gabriela Soledad	Ecuador	80
Gonzalez Moran Luis Felipe	Ecuador	40

		400
		=====

NOTA 13 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación en vigencia, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital suscrito. Esta reserva puede ser utilizada para incrementar el capital o para absorber pérdidas.

NOTA 14 - RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE
NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA
(NIIF)

Mediante resolución No. SC.ICLCPAIFRS.11.007 del 28 de octubre del 2011; en su artículo primero establece que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones; saldos que sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Producto del proceso NIIF, la compañía presenta en la cuenta de Resultados acumulados adopción NIIF primera vez un saldo deudor al 31 de diciembre del 2018 de US\$ 5.934.

NOTA 15 - INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos por actividades ordinarias netos al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se detallan a continuación:

	<u>2018</u> <u>US\$</u>	<u>2017</u> <u>US\$</u>
Administración, dirección y gerencia (1)	139.747	148.082
Comisión venta inmuebles (1)	77.033	70.864
Arriendos	66.593	33.408
Honorarios de dirección y gerencia de obra (1)	36.500	17.679
Gastos según contrato (2)	30.000	3.696
Planificación de anteproyecto (1)	27.500	-
Honorarios legales y gastos generales	8.903	13.102
	-----	-----
	<u>386.276</u>	<u>286.831</u>

(1) Corresponde a facturación en base a contratos con sus asociadas (propias) mediante el cual establecen que el valor señalado será pagado, de preferencia, de forma proporcional mensual según acuerdo entre las partes, velando por los intereses mutuos. Durante el año 2018 se liquidó la ACP Tiziana del Valle quedando únicamente la ACP Valle Grande (Véase Nota 16).

(2) Corresponde a facturación de acuerdo a CONTRATO PARA REALIZAR GASTOS A NOMBRE DEL CONTRATANTE (Véase Nota 16).

NOTA 16 - CONTRATOS IMPORTANTES

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES

Con fecha 15 de enero del 2018 convienen en celebrar el presente contrato la Asociación o Cuentas en Participación Valle Grande (Contratante) y RCVTRUST CÍA. LTDA. (Contratista), quienes convienen en celebrar libre y voluntariamente el presente contrato de prestación de servicios profesionales:

ANTECEDENTES

El contratante, es propietario de un lote de terreno con una superficie aproximada de 15.000 m² según escritura, y según el informe de afectación y replanteo vial la superficie es de 14.538,42 m², con una afectación vial de setecientos dos punto veinte y cinco metros cuadrados (702.25m²), quedando un área final de superficie del terreno según levantamiento topográfico, de 13.836,17 m², situado en la Parroquia de Calderón, Cantón Quito, Provincia de Pichincha.

Y la contratista, empresa legalmente constituida, cuyo objeto social, entre otros es la administración y gerencia de proyectos inmobiliarios; comercialización y venta de inmuebles; asesoramiento de personal naturales y jurídicas, entre otros. por su solvencia y experiencia profesional, ha sido contratado por el contratante para la prestación de servicios profesionales

NOTA 16 - CONTRATOS IMPORTANTES
(Continuación)

en el Proyecto Conjunto Residencial Valle grande; el servicio a prestarse está basado en la oferta económica proporcionada por la contratista de la que se desprende el tipo servicios a prestarse y que es aceptada por el contratante.

OBJETO DEL CONTRATO Y PRECIO Y FORMA DE PAGO

- a) Por los estudios, planificación y diseños generales de anteproyecto y proyecto: Arquitectónico, Urbano, Estructural, Eléctrico, Telefónico e Hidro-sanitario con las respectivas obtenciones de aprobaciones de planos, permisos de construcción y de más aprobaciones necesarias por parte de las empresas públicas para el desarrollo legal del proyecto; y, la constitución y legalización de la Propiedad Horizontal, con sus respectivas alcuotas y linderos el valor de US\$ 8 por m² de área vendible, que según estudios de pre-factibilidad serían aproximadamente 14.763 m². El valor señalado será pagado, de preferencia, de forma proporcional mensual según acuerdo entre las partes, velando por los intereses mutuos. La liquidación final se realizará al final del proyecto con la contabilización de áreas vendibles totales según la licencia de habitabilidad.
- b) Por la Gerencia del Proyecto, el valor correspondiente al 8% del Costo Directo de Construcción, que según estudios de pre-factibilidad serían aproximadamente US\$ 4.841.780, siendo el 8%, antes de la liquidación final, el valor de US\$ 387.342,66. El valor señalado será pagado, de preferencia, de forma proporcional mensual según acuerdo entre las partes, velando por los intereses mutuos. La liquidación definitiva se realizará al final del proyecto con la contabilización total de costos directos del proyecto.
- c) Por la Dirección de Obra de la construcción integral del proyecto, el valor correspondiente al 8% del Costo Directo de Construcción, que según estudios de pre-factibilidad serían aproximadamente US\$ 4.841.780, siendo el 8%, antes de la liquidación final, el valor de US\$ 387.342,66. El valor señalado será pagado, de preferencia, de forma proporcional mensual según acuerdo entre las partes, velando por los intereses mutuos. La liquidación definitiva se realizará al final de la construcción integral del proyecto, con la contabilización total de costos directos del proyecto.
- d) Por la comercialización y venta integral del Proyecto Conjunto Residencial Valle Grande, el valor del 5% del precio de cada venta. Se entenderá por vendida una unidad de vivienda después de la firma de promesa de compraventa del comprador final. El valor señalado será pagado, de preferencia, de forma proporcional mensual según acuerdo entre las partes, velando por los intereses mutuos. En caso de desistimiento, no se cobra el 50% restante de la comisión, tomando en cuenta que todo desistimiento tiene su respectiva multa y cuyo monto le pertenece directamente al CONTRATANTE.

PLAZOS

El plazo de duración del presente contrato terminará a la culminación total de la construcción y ventas integrales del Proyecto Conjunto Residencial Valle Grande, así como la entrega de los inmuebles a sus respectivos compradores y hasta entregar la obra al Ilustre Municipio de Quito.

NOTA 16 - CONTRATOS IMPORTANTES
(Continuación)

CONTRATO PARA REALIZAR GASTOS A NOMBRE DEL CONTRATANTE

Con fecha 30 de octubre del 2018 convienen en celebrar el presente contrato la Asociación o Cuentas en Participación Valle Grande (Contratante) y RCVTRUST CÍA. LTDA. (Contratista), quienes convienen en celebrar libre y voluntariamente el presente contrato de prestación de servicios profesionales:

ANTECEDENTES

El objeto social es la construcción del proyecto de vivienda Conjunto Residencial Valle Grande, ubicado en la Pasaje Guayaquil y Calle Calixto Muzo, durante un plazo de 3 años requiere que los siguientes gastos sean realizados a su nombre por la empresa RCVTRUST CÍA. LTDA.:

	<u>US\$</u>
Materiales Varios	92
Mantenimiento y Reparaciones Costos	60
Materiales y Repuestos	5
Materiales de Construcción	7.647
Instalaciones Eléctricas Rcv	267
Volantes, Cotizadores	360
Lona	186
Publicidad Medios Electrónicos	4.836
Alimentación Feria	448
Impresiones Área Comercial	2
Sueldos Unificados	155.164
Honorarios Contables	3.217
Repuestos, Mantenimiento, Reparación Vehículos	731
Sistema Contable	550
Combustible	881
Movilización y Transporte	13.481
Celulares	2.624
Internet	1.661
Mantenimiento y Reparación de Vehículo	170
Servicios de Auditoria	5.000

Con los antecedentes expuestos, "EL CONTRATANTE", contrata los servicios lícitos de RCVTRUST CÍA LTDA., para que realice los gastos.

PRECIO

La contratante se compromete a pagar a RCVTRUST CÍA LTDA. el 100% de los costos de los servicios contratados a su nombre, y una comisión equivalente al 5% de los mismos como precio del servicio prestado.

Este valor será facturado mensualmente conforme se produzcan los gastos, y su pago se realizará en los siguientes 30 días a la fecha de la factura.

NOTA 17 - IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS EMPLEADOS EN LAS UTILIDADES

a) A continuación, se presenta la determinación de las cifras correspondientes a participación de empleados e impuesto a la renta por los años 2018 y 2017:

	2018		2017	
	<u>Participación de empleados</u>	<u>Impuesto a la renta</u>	<u>Participación de empleados</u>	<u>Impuesto a la renta</u>
Ganancia antes de participación de trabajadores	10.249	10.249	12.490	12.490
15% participación de trabajadores	<u>1.538</u>	(1.538)	<u>1.874</u>	(1.874)
(+) Gastos no deducibles (1)		7.346		-
Utilidad base para impuesto a la renta		16.059		10.616
22% Impuesto a la Renta		<u>3.533</u>		<u>2.336</u>

(1) Gastos no deducibles por US\$ 7.346 incluyen: US\$ 4.615 de provisión por jubilación patronal, US\$ 2.731 por concepto de desahucio.

b) A continuación, se presenta la conciliación de la tasa de impuestos legal vigente en Ecuador y la tasa efectiva de impuestos aplicable a la Compañía:

	2018			2017		
	<u>Parcial</u>	<u>Importe US\$</u>	<u>%</u>	<u>Parcial</u>	<u>Importe US\$</u>	<u>%</u>
Impuesto en el estado de resultados (tasa efectiva)		3.533	40,55%		2.336	22,00%
<u>Impuesto teórico (tasa nominal)</u>		(1.917)	(22,00%)		(2.336)	(22,00%)
Resultado contable antes de Impuesto	8.713			10.617		
Tasa nominal	22%			22%		
Diferencia		<u>1.616</u>	<u>18,55%</u>		<u>-</u>	<u>0,00%</u>
<u>Explicación de las diferencias:</u>						
Gastos no deducibles	7.346	1.616	18,55%	-	-	0,00%
		<u>1.616</u>	<u>18,55%</u>		<u>-</u>	<u>0,00%</u>

La tasa impositiva utilizada para las conciliaciones del 2018 y 2017 corresponde a la tasa de impuesto a las sociedades del 22% respectivamente que las entidades deben pagar sobre sus utilidades imponibles bajo la normativa tributaria vigente. La tasa efectiva del impuesto a la renta del año 2018 es de 40,55% (22,00% para el año 2017).

NOTA 18 - ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Impuestos Diferidos

Activos por Impuestos Diferidos

Corresponden a los montos de impuestos a la renta por reconocerse en períodos futuros respecto de diferencias temporarias tributables.

Al 31 de diciembre del 2018 se han reconocido activos por impuestos diferidos por US\$ 1.616, y su detalle es el siguiente:

<u>Activo por Impuesto Diferido</u>	<u>31/12/2018</u>
Relativos a Jubilación Patronal y Desahucio	1.616

Total Activo por Impuesto Diferido	1.616
	=====

a) El siguiente es el movimiento de los impuestos diferidos durante el año 2018:

Activos por Impuestos Diferidos

	<u>2018</u> <u>US\$</u>
Movimiento del año:	
Saldo inicial	-
Efecto en resultado activo por impuestos diferidos	1.616

Saldo final de activo diferido	1.616
	=====

NOTA 19 - REFORMAS TRIBUTARIAS

1) La Ley reformativa para la equidad tributaria adicionalmente establece como deducciones para determinar la base imponible del impuesto a la renta:

- a. El 100% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social originadas, por incremento neto de empleos, por el primer ejercicio económico en que se produzcan y siempre que se haya mantenido como tales seis meses consecutivos o más dentro del respectivo ejercicio.
- b. El 150% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por pagos a discapacitados o a trabajadores que tengan cónyuge o hijos con discapacidad, dependientes suyos. En el mes de septiembre del 2012 se emite la Ley Orgánica de Discapacidades, y con respecto a este beneficio establece que se mantiene siempre y cuando este personal discapacitado no haya sido contratado para cumplir con la exigencia del personal mínimo con discapacidad fijado en el 4% de conformidad con esta Ley.

NOTA 19 - REFORMAS TRIBUTARIAS
(Continuación)

- 2) El 20 de noviembre del 2018 mediante Decreto Ejecutivo 210 se establece la Rebaja del Anticipo de Impuesto a la Renta: rebaja del 40% en el valor a pagar del saldo del anticipo Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2018, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2018, sean de un millón (US\$ 1.000.000,01) de dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar a más.
- 3) El 29 de diciembre del 2018 se publicó Ley de Reactivación Económica y se aplica a partir del 1 de enero del 2018, entre sus principales aspectos se menciona:
 - Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, gozarán de la exoneración del impuesto a la renta durante tres (3) años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo netos e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos, de conformidad con lo límites y condiciones que para el efecto establezca el reglamento a esta ley.
 - Son Deducibles para efectos de impuesto a la renta los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronal conforme a lo dispuesto en el Código del 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 la Bonificación por desahucio y de jubilación patronal."
 - Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad 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 incremento de tres puntos porcentuales de 22 a 25% en el Impuesto a la Renta.

Rebaja de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales. Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta.

NOTA 20 - DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS.

Las siguientes cifras de los registros contables de la compañía al 31 de diciembre del 2018, han sido reclasificadas, para su prestación en los estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

	2018		
	<u>Según Registros</u>	<u>Según Estados</u>	<u>Diferencia</u>
	<u>Contables</u>	<u>Financieros</u>	
Activos por impuestos corrientes (2)	13.102	9.270	3.832
Pasivos por impuestos corrientes (1) (2)	(4.910)	(4.611)	(299)
Otras provisiones y beneficios definidos (1)	(23.172)	(24.710)	1.538
Resultado del periodo (1)	(11.866)	(6.795)	(5.071)
	-----	-----	-----
	(26.846)	(26.846)	-
	=====	=====	=====

- (1) Comprende el registro del 15% Participación Trabajadores por US\$ 1.538 e Impuesto a la Renta Corriente por US\$ 3.533, para presentar los saldos netos, de acuerdo con NIIF.
- (2) Comprende: a) la reclasificación del impuesto a la renta causado en el año 2018 con retenciones en fuente de impuesto a la renta por US\$ 3.533, y b) compensación del IVA en compras con el IVA en ventas por US\$ 299, con la finalidad de presentar los saldos netos de conformidad con NIIF.

NOTA 21 - EVENTOS SUBSIGUIENTES

Hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la información presentada en sus estados financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 17 del 2019 y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.