

“DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S. A.”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.018

1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

La compañía “**DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S.A.**”, fue constituida en la República del Ecuador, en la ciudad de Quito el 25 de octubre de 1.993 e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 555, tomo 136 el 28 de Febrero de 2.005, ante el Dr. Felipe Iturralde Notario Vigésimo Quito del Cantón Quito; siendo su objeto principal las actividades: a) Desarrollo y control de todo tipo de proyectos de la construcción; b) gerencia, supervisión, fiscalización de proyectos y obras, asesoría técnica y administrativa , logística, manejo y administración de contratos, asesoría contable y administrativa, auditoría externa de compañías afines al objeto social; c) asesoría y servicios de Ingeniería Civil estructural, vial, sanitaria, ambiental, hidráulica, construcciones en general; d) participación en proyectos, contratos, licitaciones, concurso de ofertas; e) importación, exportación, compra venta, distribución, comercialización y elaboración de todo tipo de materiales de construcción y otros similares. Inversión en Títulos Valores e Inmuebles: como medio para conseguir el cumplimiento de su objetivo social la compañía podrá a) realizar inversión en valores de renta fija o variable por cuenta propia; b) Compra venta, corretaje, administración, permuta, explotación, agenciamiento, arrendamiento, anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales.

En la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano el 25 de septiembre del 2008 ante el Dr. Ramiro Dávila Silva, Notario Trigésimo Segundo del Cantón Quito mediante escritura Pública N° 4144 se procede al Aumento de Capital de USD 27.000,00, con el cual el Capital Social de la empresa asciende al valor de USD 27.800,00. La mencionada Escritura se registró en el Registro Mercantil del Cantón Quito bajo el número 053921 con fecha 30 de diciembre del 2.008.

En el Ejercicio 2010 se procedió al Aumento de Capital de \$972.200,00 quedando establecido un Capital Societario de \$ 1'000.000,00; según resolución Q.10.001240 de la Superintendencia de Compañías.

Tributariamente se identifica con el RUC # 1791978196001

2. PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES

A continuación se resumen Los principales principios y/o prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros en base a la acumulación de acuerdo a principios contables de aceptación general y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

a) BASES DE PRESENTACION

Declaración de cumplimiento y bases de presentación y revelación

Los estados financieros adjuntos de **DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S.A.** comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 con sus respectivas notas.

La información de los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF'S) y refleja los estados contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense).

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico; el cual generalmente se basa en el valor razonable.

b) ACTIVOS FINANCIEROS

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultado en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero. Los principales activos financieros con los que cuenta la Compañía son las cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar e instrumentos financieros.

Otros activos financieros. - Representados en el estado de situación financiera por las inversiones mantenidas hasta su vencimiento. Son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la Compañía tiene la intención y capacidad de mantener a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera; caso contrario, se muestran como activos no corrientes.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. - Son activos financieros no derivados por pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Despues de su reconocimiento inicial a valor razonable, se miden al costo amortizado, menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar son dadas de baja o por deterioro. El período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 120 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una estimación para reducir su valor al de probable realización. Dicha estimación se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

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

Instrumentos financieros mantenidos hasta su vencimiento. - Los instrumentos financieros no derivados con amortizaciones fijas o determinables y vencimiento definido, son clasificados como inversiones mantenidas hasta el vencimiento cuando la Compañía tiene la positiva intención y habilidad para mantener hasta la fecha de vencimiento.

Después de su reconocimiento inicial, instrumentos financieros mantenidos hasta el vencimiento son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando el instrumento financiero sea desapropiado o se haya deteriorado, así como a través del proceso de amortización.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado. - El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de estimación. Los cambios en el importe de la cuenta de estimación se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero.- Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando espiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

c) PASIVOS FINANCIEROS

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía.- Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

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

Pasivos financieros medidos al costo amortizado. - Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar comerciales, documentos y otras cuentas por pagar. - Las cuentas por pagar comerciales, documentos y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

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

Baja de un pasivo financiero. - Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el origen y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales remplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

d) EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, sin restricciones que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

e) PARTES RELACIONADAS

Reglamento de la Ley de régimen Tributario Interno

Art. 4.- Partes relacionadas. - Con el objeto de establecer partes relacionadas, a más de las referidas en la Ley, la Administración Tributaria con el fin de establecer algún tipo de vinculación por porcentaje de capital o proporción de transacciones, tomará en cuenta, entre otros, los siguientes casos:

1. Cuando una persona natural o sociedad sea titular directa o indirectamente del 25% o más del capital social o de fondos propios en otra sociedad.
2. Las sociedades en las cuales los mismos socios, accionistas o sus cónyuges, o sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, participen directa o indirectamente en al menos el 25% del capital social o de los fondos propios o mantengan transacciones comerciales, presten servicios o estén en relación de dependencia.
3. Cuando una persona natural o sociedad sea titular directa o indirectamente del 25% o más del capital social o de los fondos propios en dos o más sociedades.
4. Cuando una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el Ecuador, realice el 50% o más de sus ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, con una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el país. Para la consideración de partes relacionadas bajo este numeral, la Administración Tributaria deberá notificar al sujeto pasivo, el cual, de ser el caso, podrá demostrar que no existe relacionamiento por dirección, administración, control o capital.

Los contribuyentes que cumplan con los preceptos establecidos en esta norma estarán sujetos al régimen de precios de transferencia y deberán presentar los anexos, informes y demás documentación relativa a los precios de transferencia, en la forma establecida en este reglamento, sin necesidad de ser notificados por la Administración Tributaria.

Para establecer partes relacionadas cuando las transacciones realizadas entre éstas, no se ajusten al principio de plena competencia la Administración aplicará los métodos descritos en este reglamento.

f) INVERSIONES CORTO PLAZO

Después de su reconocimiento inicial, la compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

g) PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Se reconoce como instalaciones, maquinaria y equipo a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, producción, prestación del servicio o para arrendar a terceros y su vida útil sea superior a un año. En cuanto a la política monetaria, la compañía evaluará un monto razonable para los activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso.

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de las propiedades, planta y equipo comprenderán los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizados.

En caso de que se construya una propiedad e instalación, se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien.

Adicionalmente, se considerará, como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación cuando aplique.

Posterior al reconocimiento inicial, los componentes de la propiedad, maquinaria y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período que se producen. Cuando un elemento significativo de la propiedad, maquinaria y equipos requiere ser reemplazado, éste es dado de baja reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de propiedad, maquinaria y equipo.

Las propiedades, planta y equipo puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de instalaciones, maquinaria y equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período.

Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos.

h) METODO DE DEPRECIACIÓN Y VIDA UTIL

La Depreciación de Activos Fijos es calculada sobre valores originales en base al método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, según el Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Art. 20 numeral 6.

Activos Depreciables	Años	Porcentaje de Depreciación
Inmuebles (excepto terrenos)	20	5% anual
Instalaciones, maquinarias y herramientas	10	10%anual
Vehículos	5	20% anual
Equipo de cómputo y software	3	33%anual
Muebles y Enseres y Equipos de oficina	10	10%anual

i) INVERSIONES LARGO PLAZO

Después de su reconocimiento inicial, la compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

j) IMPUESTOS

Impuestos corrientes

- Los activos y pasivos por impuesto corriente son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.
- El impuesto a la renta por pagar se basa en la utilidad gravable 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 no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobadas al final de cada período por Autoridad Tributaria.
- La provisión para impuesto a la renta se debe calcular en aplicación a lo determinado en el Art. 37 del reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno:

Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera.

Según Registro Oficial # 150 Segundo Suplemento del viernes 29 de diciembre de 2017 Art.I numeral 7 sustitúyase en el Art. 37 de Ley de Régimen Tributario Interno:

- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%.
- Cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición la tarifa impositiva es del 28%.
- Cuando la sociedad no informe al SRI sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares aplicará la tarifa del 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. Antes era del 25%, es decir, 3 puntos porcentuales más.
- Cuando la participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, aplicará la tarifa del 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. Antes era del 25%, es decir, 3 puntos más.

Adicionalmente, informamos que se mantiene el beneficio para las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país. La reducción es de diez (10) puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido para las sociedades exportadoras habituales, del sector manufacturero, así como las que se dediquen a la producción de bienes que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo.

Impuestos diferidos

Se calculan sobre las diferencias temporarias (imponibles o deducibles) existentes a la fecha del balance que nacen de la comparación entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del reporte financiero. Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por todas las diferencias temporarias deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad gravable contra las cuales las diferencias temporarias deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos generalmente por todas las diferencias temporarias imponibles.

En general, los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden 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 y se presentan netos en los estados financieros. La Compañía realiza la compensación de activos con pasivos por impuestos, solo si se tiene reconocido legalmente el derecho de compensación frente a la autoridad tributaria.

k) CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Las Cuentas por Pagar corresponden a obligaciones existentes a la fecha del Estado de Situación Financiera, surgidas como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente.

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que tenga que desprendese de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

I) BENEFICIOS A EMPLEADOS

Beneficios definidos

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período por un profesional independiente (actuario).

Las ganancias o pérdidas actuariales que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuariales aplicadas por el actuario se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

El importe de las obligaciones de beneficios definidos es reconocido en los resultados del ejercicio hasta que el trabajador adquiera su derecho a aplicar a dichos beneficios, en cuyas circunstancias se realizará el pago contra la provisión constituida para el efecto.

Participación a trabajadores

De conformidad con las disposiciones legales, la compañía debe pagar a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio, antes de aplicar la conciliación tributaria.

Largo Plazo

La compañía mantiene a favor de sus empleados provisiones como beneficios por terminación de contrato correspondientes al pago de indemnizaciones laborales y desahucio, que se registran con cargo a resultados integrales del año y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera.

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el METODO DEL COSTEO DE CREDITO UNITARIO PROYECTADO, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

m) RECONOCIMIENTO DEL INGRESO

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos ordinarios deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- y, los costos incurridos, o por suceder, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

n) COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado su pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

o) COMPENSACIONES DE SALDOS Y TRANSACCIONES

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, excepto en 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.

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

NOTA 3 .. EFECTIVO Y EQUIVALENTES EFECTIVO

Incluye:	2.018	2.017
Caja Chica - Obra	400,00	300,00
Bancos Locales	a) 82.581,79	38.700,10
Inversiones	b) 72.467,28	132.953,64
	<hr/> 155.449,07	<hr/> 171.953,74

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo.

a) Bancos

Incluye:

Produbanco Cta. Cte # 0200513087-1	39.332,14
Mutualista Pichincha Cta. Cte # 088016473	177,07
Internacional Cta. Cte # 0700620447	20.047,44
Mutualista Pichincha Cta. # 28078681	3.276,87
Produbanco Cta. Cte # 0200521866-3	4.276,59
Pichincha Cta # 2100143146	<hr/> 15.471,68
	<hr/> 82.581,79

b) Inversiones

Incluye:

Fideval Fondo Fix	*	70.814,35
Fondo Prestige	*	<hr/> 1.652,93
		<hr/> 72.467,28

* Corresponden a Inversiones a Corto Plazo (menos de tres meses)

NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Incluye:	2.018	2.017
Fiducia Reembolsos	-	717,98
Clientes (Casos Negociados)	19.139,12	27.102,13
Cuentas por Cobrar Casas Compradas	23.080,00	23.080,00
Otros Deudores Varios	1.089,14	885,69
Bco. Internacional Resciliación Cuentas	29.835,66	-
Open Mind S.A.	-	445,72
Whitehall S.A.	1.265.491,25	405.791,88
Panecons	-	464.288,97
I.A.A. S.A.	3.027,00	3.027,00
G.C.F.N.I. S.A.	-	1.490,85
I.A.A.D S.A	<hr/> 11,00	<hr/> -
	<hr/> 1.341.673,17	<hr/> 926.830,22

Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar van máximo hasta 3 meses.

NOTA 5 -- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Incluye:	2.018	2.017
Cuentas por Cobrar Clientes	203.596,80	675,17
Obligaciones por Cobrar (Garantías en Arriendos)	1.400,00	1.400,00
Anticipos de Personal (Anticipos Sueldos)	-	100,00
Préstamos Empleados	580,00	
Anticipos Compras y Gastos	22.902,21	434,44
Otros Gastos Anticipados (Seguros)	5.501,18	-
	<hr/> 233.980,19	<hr/> 2.609,61

NOTA 6 -- PROVISIONES NIIF'S

Incluye:	2.018	2.017
Provisión Implementación NIIF'S	-36.030,02	-36.030,02
	<hr/> -36.030,02	<hr/> -36.030,02

NOTA 7 -- INVERSIONES EN OTRAS COMPAÑIAS C/PLAZO

Incluye:	2.018	2.017
Fideicomiso Mercantil Arquitech 1	6.109.486,86	6.109.486,86
Recuperación Fideicomiso	-5.916.603,19	-5.781.733,26
Fideicomiso Flujos Arquitech Intern.	-	956,65
Fideicomiso Flujos Arquitech Intern. 2	1.000,00	1.000,00
Mupi Cartera Hipotecaria	33.815,04	970.549,01
Terrabienes Cartera	1.950.000,00	1.950.000,00
Aceros de los Andes	661.111,12	604.750,00
EPC Equities LLP	-	750.000,00
GCFN INC - CANADA	100.000,00	-
	<hr/> 2.938.809,83	<hr/> 4.605.009,26

* Constituyen Inversiones a Corto Plazo mantenidas hasta su vencimiento.

NOTA 8 -- INVERSIONES EN OTRAS COMPAÑIAS L/PLAZO

Incluye:	2.018	2.017
Fideicomiso Cartera Banco Internacional	1.497.617,47	1.497.617,47
Recuperación Fideicomiso Banco Internacional	-950.914,95	-792.067,57
Intereses Vencidos Cartera	46.719,86	58.086,82
Fideicomiso Flujos B.I. 2	630.886,55	630.886,55
Recuperación Fideicomiso B.I. 2	-194.776,70	-95.130,16
Intereses Vencidos Cartera B.I. / 15	-	16.913,18
	<hr/> 1.029.532,23	<hr/> 1.316.306,29

NOTA 9 .- DEUDORES VARIOS

Incluye:	2.018	2.017
Panecons	845.478,61	845.478,61
	845.478,61	845.478,61

NOTA 10 .- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Incluye:	2.018	2.017
(VER ANEXO)	2.316,14	1.663,59
	2.316,14	1.663,59

NOTA 11 .- ACTIVOS DIFERIDOS

Incluye:	2.018	2.017
Jubilación	246,97	-
Desahucio	268,35	-
	515,32	-

NOTA 12 .- PRESTAMOS POR PAGAR C/PLAZO

Incluye:	2.018	2.017
Bancos Locales	1.974.865,95	3.436.703,97
	1.974.865,95	3.436.703,97

a) Bancos Locales

Incluye:	
Mutualista Pichincha	1.501.631,67
Mutualista Pichincha Intereses	71.550,33
Banco Internacional	400.000,00
Banco Internacional-Intereses	1.683,95
	1.974.865,95

NOTA 13 .- ACREDITORES VARIOS

Incluye:	2.018	2.017
Fiducia Cobranzas Cartera	21.774,80	21.944,71
Otros Varios	85.791,65	50.009,18
Mutualista Pichincha	1.506.337,93	1.521.337,93
Andrade Apunte Ivan	1.109,97	-
G.C.F.N.I. S.A	46.434,22	4,66
	1.661.448,57	1.593.296,48

NOTA 14 .- IESS POR PAGAR

Incluye:	2.018	2.017
Aportes Patronal IESS	1.863,73	1.822,31
Aportes Personal IESS	1.449,57	1.417,36
Fondos de Reserva	571,72	390,41
Préstamos al IESS	588,45	567,65
	<hr/> 4.473,47	<hr/> 4.197,72

NOTA 15 .- BENEFICIOS SOCIALES

Incluye:	2.018	2.017
Décimo Tercer Sueldo	974,81	1.013,51
Décimo Cuarto Sueldo	2.055,12	1.874,98
Nómina por Pagar	-0,11	-
Gastos por Pagar	10.837,59	13.746,81
15% Participación Trabajadores	47.628,65	29.092,86
	<hr/> 61.496,06	<hr/> 45.728,16

NOTA 16 .- IMPUESTOS**Activos y Pasivos del año corriente:**

Activos:	2.018	2.017
Crédito Tributario Próximo Mes	29.655,78	27.696,29
Anticipo Impuesto Renta 2015	-	-
Impuestos Anticipados 2016	-	5.255,00
Anticipo Impuesto a la Renta 2016	-	-
Impuestos Anticipados 2017	-	25.466,51
Impuestos Anticipados 2018	25.337,67	-
Anticipo Impuesto a la Renta 2017	-	1.752,96
	<hr/> 54.993,45	<hr/> 60.170,76

Pasivos

Retenciones en la Fuente	20.192,09	26.034,38
Retenciones IVA	24.740,65	31.302,97
Impuesto a la Renta Personal	84,79	53,27
Impuesto a la Renta	70.882,99	38.810,69
	<hr/> 115.900,52	<hr/> 96.201,31

NOTA 17 .- CUENTAS POR PAGAR

Incluye:	2.018	2.017
Honorarios Locales por Pagar	158.749,78	180.320,61
	<hr/> 158.749,78	<hr/> 180.320,61

NOTA 10 .- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

CUENTAS	SALDO AL 31/12/2017	AUMENTOS	BAJAS	AJUSTES Y/O RECLASIF.	DEPRECIACIÓN 2018	SALDO AL 31/12/2018
MUEBLES Y ENSERES	6.081,64					6.081,64
EQUIPO DE OFICINA	1.418,02	1.188,00			2.606,02	-
EQUIPO DE COMPUTACION	6.783,21	213,00			6.996,21	
(-) DEP. ACUMULADA	-12.619,28				-748,45	-13.367,73
TOTAL	1.663,59	1.401,00	-	-	-748,45	2.316,14

NOTA 18 .- ANTICIPOS DE CLIENTES

Incluye:	2.018	2.017
Clientes Anticipos Futuros	-	75.000,00 75.000,00

NOTA 19 .- PRESTAMOS POR PAGAR L/PLAZO

Incluye:	2.018	2.017
Bancos Locales	a) 425.977,13 425.977,13	500.039,14 500.039,14

a) Bancos Locales**Incluye:**

Banco Internacional C.D. 2	425.977,13
	425.977,13

NOTA 20 .- PROVISIONES POR PAGAR L/P

Incluye:	2.018	2.017
Provision Jubilacion Patronal	3.565,01	3.069,70
Provisión de Desahucio	4.171,35	2.789,83
	7.736,36	5.859,53

Estas provisiones anualmente se llevan a los resultados del ejercicio y están sustentadas en un estudio actuarial realizados por un profesional independiente debidamente calificado por la autoridad competente.

Los movimientos de estas obligaciones son detalladas a continuación:

	<u>2018</u>		
	Jubilac. Patronal	Desahucio	Total
Obligación al 31 de diciembre de 2017	3.069,70	2.789,83	5.859,53
Costo por servicios pasados	-	-	-
Pérdidas o (ganancias) actuariales	-492,55	595,61	103,06
Costo por servicios corrientes	820,34	872,04	1.692,38
Interés neto (Costo financiero)	167,52	201,37	368,89
Beneficios pagados en el ejercicio	-	-287,50	-287,50
Obligación al 31 de diciembre de 2018	<u>3.565,01</u>	<u>4.171,35</u>	<u>7.736,36</u>

Los cálculos actuariales por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 por un actuario independiente, Leonardo Vélez Aguirre, Msc; bajo las normas NIC - 19.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos, los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de COSTEO DE CREDITO UNITARIO PROYECTADO. La tasa de interés utilizada es del 7,24% equivalente a la tasa promedio de los bonos del gobierno publicado por el Banco Central del Ecuador.

NOTA 21 .- PATRIMONIO

Incluye:		2.018	2.017
Capital Suscrito y Pagado	a)	1.000.000,00	1.000.000,00
Aportes Futuras Capitalizaciones	b)	1.197.248,34	1.197.248,34
Reservas	c)	44.967,58	25.066,30
Resultados Ejercicios Anteriores	d)	-265.152,14	-378.596,12
ORI Otros Resultados Integrales	e)	-620,42	-517,36
Resultado del Ejercicio	f)	179.626,79	113.443,98
		2.156.070,15	1.956.645,14

a) Capital Suscrito y Pagado

Incluye:

El capital suscrito y pagado asciende a \$ 1000.000,00 representado por igual número de acciones de un valor de \$ 1,00 según el siguiente detalle:

Accionistas	Porcentaje	Valor
Dominguez Bucheli Elizabeth	25,00%	250.000,00
Domínguez Maldonado Andres Oswaldo	50,03%	500.278,00
Toledo Romoleroux Jaime Antonio	24,97%	249.722,00
	100,00%	1.000.000,00

b) Aportes Futuras Capitalizaciones

Incluye:	2.018	2.017
Aportes de Socios	1.197.248,34	1.197.248,34

c) Reserva Legal

De conformidad con la Ley de Compañías, Art. 297, de la Utilidad Neta anual debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la Reserva Legal hasta que esta alcance por lo menos el 50% del Capital Suscrito.

Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

d) Resultados Ejercicios Anteriores

Incluye:	2.018	2.017
Ganancias Acumuladas	135.599,82	22.155,84
Resultados Adopción NIIF'S	-400.751,96	-400.751,96
	<u>-265.152,14</u>	<u>-378.596,12</u>

e) Otros Resultados Integrales

Incluye:	2.018	2.017
Ganancias-Pérdidas Actuariales	620,42	517,36
	<u>620,42</u>	<u>517,36</u>

f) Resultado del Ejercicio

Incluye:	2.018	2.017
Utilidad Neta del Ejercicio	179.626,79	113.443,98
	<u>179.626,79</u>	<u>113.443,98</u>

NOTA 22 .. INGRESOS**Incluye:**

Los Ingresos de actividades se componen de lo siguiente:

<u>Ingresos Operacionales</u>	2.018	2.017
Venta de Inmuebles	165.807,14	21.934,65
Servicios	<u>1.269.127,71</u>	<u>1.243.256,84</u>
	<u>1.434.934,85</u>	<u>1.265.191,49</u>
<u>Ingresos no Operacionales</u>		
Financieros	540.061,81	209.813,34
Otros Varios	55.450,32	1.211,25
Reembolsos como Intermediario	14.618,59	14.541,28
Otros Varios No Ordinarios	<u>254.449,53</u>	<u>3.307,66</u>
	<u>864.580,25</u>	<u>228.873,53</u>
TOTAL INGRESOS	<u>2.299.515,10</u>	<u>1.494.065,02</u>

NOTA 23 .- COSTO DE VENTAS

Incluye:	2.018	2.017
Costo de Ventas Inmuebles	-123.361,17	-21.905,48
	-123.361,17	-21.905,48

NOTA 24 .- GASTOS

Incluye:	2.018	2.017
Gastos Operacionales		
Gastos de Administrativos	-30.802,47	-47.998,74
Gastos de Personal	-72.916,34	-66.055,45
Gasto de Negocios	-575.925,28	-593.389,22
Otros Operacionales	-22.984,76	-32.643,87
Gastos Depreciación Activos Fijos	-748,45	-1.142,04
	-703.377,30	-741.229,32
Gastos No Operacionales		
Gastos Financieros	-226.997,42	-260.883,83
Otros Gastos	-900.000,00	-250.000,00
Intereses Multas	-6,14	-1,84
Otros no Deducibles	-11.568,81	-10.864,45
Estudios Actuariales	-2.061,27	-686,40
Impuestos	-	-
Reembolso Intermediario	-14.618,59	-14.541,28
	-1.155.252,23	-536.977,80
TOTAL GASTOS	<u>-1.858.629,53</u>	<u>-1.278.207,12</u>

NOTA 25 .- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre y la fecha de elaboración de este informe (10 de Abril de 2,019) no han ocurrido eventos que en la opinión de la administración de la compañía pudieran tener 1 efecto importante sobre los Estados Financieros.