

**VIDAL CONSTRUCCIONES CIA.LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

| | Referencia a Notas | 2018 | 2017 |
|---|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Activos</u> | | | |
| ACTIVOS CORRIENTES | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 4 | 79,481 | 10,315 |
| Activos financieros a corto plazo | 5 | 703,684 | 1,151,003 |
| Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar | 6 | 51,035 | 60,655 |
| Otras cuentas por cobrar vinculadas | 6 | 85,890 | - |
| Inventarios | 7 | 764,380 | 1,137,533 |
| Activos por impuestos corrientes | 11 | 30,943 | 37,784 |
| Total activo corriente | | <u>1,715,413</u> | <u>2,397,290</u> |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | | | |
| Propiedad, planta y equipo | 8 | 985,727 | 991,996 |
| Activos por impuestos diferidos | 11 | 11,704 | 1,606 |
| Inversiones Las Olas | 9 | 200,000 | - |
| Total activos no corrientes | | <u>1.197.431</u> | <u>993.601</u> |
| TOTAL ACTIVOS | | <u>2,912,844</u> | <u>3,390,891</u> |

Ver notas a los estados financieros

Ver página siguiente...

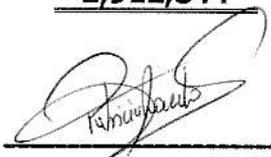
**VIDAL CONSTRUCCIONES CIA.LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

| | Referencia a Notas | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Pasivos y Patrimonio</u> | | | |
| PASIVOS CORRIENTES | | | |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 10 | 24,262 | 5,904 |
| Pasivos por impuestos corrientes | 11 | 3,687 | 816 |
| Beneficios a los empleados a corto plazo | 13 | 15,291 | 17,692 |
| Anticipos de clientes | 15 | 393,372 | 707,015 |
| Deudas con vinculadas a corto plazo | 20 | 27,641 | 24,381 |
| Total pasivo corriente | | <u>464,253</u> | <u>755,809</u> |
| PASIVOS NO CORRIENTES | | | |
| Deudas con vinculadas a largo plazo | 20 | 2,314,182 | 2,458,261 |
| Obligaciones por beneficios definidos | 14 | 472 | 283 |
| Total pasivo no corriente | | <u>2,314,654</u> | <u>2,458,543</u> |
| TOTAL PASIVOS | | <u>2,778,907</u> | <u>3,214,352</u> |
| PATRIMONIO | | | |
| Capital | 17.1 | 10,400 | 10,400 |
| Reservas | 17.2 | 1,311 | 839 |
| Resultados acumulados | 17.3 | 164,828 | 155,859 |
| Resultado del ejercicio | | -43,013 | 9,442 |
| Otros resultados integrales | | 410 | - |
| TOTAL PATRIMONIO | | <u>133,937</u> | <u>176,539</u> |
| TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO | | <u>2,912,844</u> | <u>3,390,891</u> |

Ver notas a los estados financieros


Santiago Vidal
GERENTE GENERAL


Patricia Aranda
CONTADORA GENERAL

**VIDAL CONSTRUCCIONES CIA.LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

| | Referencia a Notas | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| INGRESOS | | | |
| | 18 | | |
| Venta de proyectos | | 532,347 | 643,366 |
| Servicios prestados | | 78,489 | 86,190 |
| | | 610,837 | 729,556 |
| | | | |
| Costo de ventas | 19 | -501,773 | -604,503 |
| | | | |
| Utilidad bruta | | 109,064 | 125,053 |
| GASTOS | | | |
| Gastos de ventas | | -27,586 | - |
| Gastos de administración | 19 | -195,828 | -186,179 |
| | | | |
| Utilidad (pérdida) en operación | | -114,350 | -60,885 |
| | | | |
| Gastos financieros, neto | 19 | -187 | -1 |
| Otros ingresos, neto | 18 | 79,798 | 96,794 |
| | | | |
| Utilidad antes de impuesto a la renta corriente y diferido | | -34,740 | 35,667 |
| Impuesto a la renta corriente | 11 | -18,371 | -27,831 |
| Impuesto a la renta diferido | | 10,098 | 1,606 |
| | | | |
| RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO | | -43,013 | 9,442 |

Ver notas a los estados financieros


Santiago Vidal
GERENTE GENERAL


Patricia Aranda
CONTADORA GENERAL

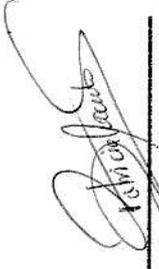
**VIDAL CONSTRUCCIONES CIA.LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

| | Capital Social | Reserva Legal | Efectos de aplicación de NIIF | Resultados Acumulados | Total |
|---|----------------|---------------|-------------------------------|-----------------------|----------------|
| Saldos al 1 de enero del 2017 | 10.400 | 839 | 26.264 | 182.122 | 167.097 |
| Otros movimientos | - | - | 26.264 | -26.264 | - |
| Resultado integral del año | - | - | - | 9.442 | 9.442 |
| Saldos al 1 de enero del 2018 | 10.400 | 839 | - | 165.301 | 176.539 |
| Otros movimientos | - | 472 | - | -472 | - |
| Resultado integral del año | - | - | - | -43.013 | -43.013 |
| Otros resultados integrales | - | - | - | 410 | 410 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2017 | 10.400 | 1.311 | - | 122.226 | 133.937 |

Ver notas a los estados financieros


Santiago Vidal
GERENTE GENERAL


Patricia Aranda
CONTADORA GENERAL

**VIDAL CONSTRUCCIONES CIA .LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

| | Referencia a Notas | 2018 | 2017 |
|---|-------------------------------|------------------|------------------|
| ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | | |
| Efectivo recibido de clientes | | 386.610 | 874.495 |
| Efectivo pagado a proveedores y empleados | | (391.921) | (372.407) |
| Efectivo pagado por impuestos | | (31.707) | (29.831) |
| Efectivo neto (utilizado) / provisto en actividades de operación | | (37.017) | 472.257 |
| ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | |
| Incremento de activos financieros al vencimiento | | 447.319 | (447.003) |
| Incremento de propiedad, planta y equipo | | (317) | (3.426) |
| Incremento Inversión Las Olas | | (200.000) | - |
| Efectivo neto provisto/(utilizado) en actividades de inversión | | 247.002 | (450.428) |
| ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | | | |
| Incremento (pagos) de obligaciones con los socios y partes vinculadas | | (140.818) | (83.750) |
| Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento | | (140.818) | (83.750) |
| Reducción / (aumento) del efectivo y sus equivalentes | | 69.166 | (61.921) |
| Efectivo y equivalentes al inicio del año | | 10.315 | 698.236 |
| Ajustes y reclasificaciones saldo inicial bancos | 4 | - | (626.000) |
| Efectivo y equivalentes al final del año | 4 | 79.481 | 10.315 |

Ver notas a los estados financieros

Ver página siguiente..

**VIDAL CONSTRUCCIONES CIA .LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

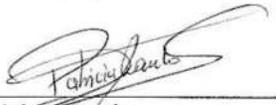
(Expresado en dólares estadounidenses \$)

Conciliación entre el resultado integral del año y los flujos de operación:

| | Referencia a Notas | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Resultado integral del año | | -43,013 | 9.442 |
| <i>Partidas que no representan movimiento de efectivo</i> | | | |
| Ajustes por gasto de depreciación | 8 | 6.585 | 7.031 |
| Ajustes por gasto por impuesto a la renta | 10 | 8273 | 26.225 |
| Ajustes 15% participación trabajadores | | - | 6.294 |
| Ajuste beneficios definidos | | 600 | -12.175 |
| <i>Cambios netos en activos y pasivos operativos</i> | | | |
| Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar | | 9.620 | 571.894 |
| Otras cuentas por cobrar vinculadas | | (85.890) | |
| Inventarios | | 373.153 | 477.215 |
| Activos por impuestos corrientes | | (11.530) | (327) |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | | 18.357 | (36.696) |
| Pasivos por impuestos corrientes | | 2.870 | (29.504) |
| Beneficios a los empleados a corto plazo | | (2.401) | (23.394) |
| Anticipos de clientes | | (313.643) | (523.748) |
| Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación | | (37.017) | 472.257 |

Ver notas a los estados financieros


Santiago Vidal
GERENTE GENERAL


Patricia Aranda
CONTADORA GENERAL

VIDAL CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

VIDAL CONSTRUCCIONES CIA. LTDA. está constituida en el Ecuador. Su domicilio principal es en la ciudad de Quito.

Las principales actividades de la Compañía se relacionan a con la construcción, diseño, planificación, supervisión y fiscalización de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el personal total de la Compañía alcanzó 3 empleados, respectivamente.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantiene, como proyectos inmobiliarios, el conjunto habitacional "Hiedras" (sector Sangolquí); el proyecto inmobiliario Isola (sector Calderón), los mismos que se encuentran terminados y al momento están en etapa de comercialización.

Además, en el año 2018 se inicia el proyecto habitacional Kata Cassale (sector Llano Grande).

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), la cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es

directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la Sección 14 o el valor en uso de la Sección 27.

Los importes en las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Efectivo y bancos - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos de efectivo en bancos locales.

2.5 Inventarios - Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

Las obras en proceso registran los costos incurridos en la ejecución de proyectos inmobiliarios. Los inventarios se encuentran registrados al costo histórico y comprenden cargos correspondientes a materiales, nómina, honorarios por asesoría técnica, transporte y manutención de personal en el proyecto, gastos legales, gastos por seguros o garantías, depreciación de equipos y vehículos, arriendos y otros menores.

2.6 Propiedades y equipos

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas 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 en que se producen.

2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La

vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

| <u>Item</u> | <u>Vida útil</u> <u>(en años)</u> |
|------------------------|--------------------------------------|
| Maquinaria y equipos | 10 |
| Equipos de computación | 3 |

2.6.4 Retiro o venta de propiedades y equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.7 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.7.1 Impuesto 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 imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período

2.7.2 Impuesto diferido - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por 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.

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.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria) en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

- 2.7.3 Impuesto corriente** - 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; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.
- 2.8 Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, 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 importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo.

2.9 Beneficios a empleados

- 2.9.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio** - 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.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las

ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.9.2 Participación a empleados - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los empleados en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas antes del impuesto a la renta de acuerdo con disposiciones legales.

2.10 Reconocimiento de 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.

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

2.10.2 Prestación de servicios - Se reconocen en el resultado del período en que se presta el servicio por referencia al estado de terminación del contrato.

2.11 Costos y gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el período en el que se conocen.

2.12 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.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones 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 del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.13 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías "a valor razonable con cambios en resultados", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento", "cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (préstamos y cuentas por cobrar)" y "activos financieros disponibles para la venta". La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

2.13.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Son activos 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, menos cualquier deterioro.

2.13.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un activo financiero medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero

2.13.3 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.14 Pasivos financieros - Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente 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.

2.14.1 Pasivos financieros medidos al costo amortizado - 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.

2.14.2 Cuentas por pagar comerciales 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.

2.14.3 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.15 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera Pymes nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

La Junta para emisión de la NIIF para las PYMES en su reunión de octubre de 2016, decidió que la próxima revisión exhaustiva (completa) de la NIIF para las PYMES se iniciará en los primeros meses de 2019, con el objeto de proporcionar una plataforma estable para la aplicación en la Pymes.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para Pymes requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del

activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios, la cual se determina utilizando como referencia a los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagará los beneficios.

3.3 Estimación de vidas útiles de propiedades y equipos - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo con lo mencionado en la Nota 2.6.3.

3.4 Impuesto a la renta diferido - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen del efectivo y bancos es como sigue:

| | 2018 | 2017 |
|--|---------------|---------------|
| Bancos locales | 79,481 | 10,315 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 79,481 | 10,315 |

5. ACTIVOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO

Un resumen de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento es como sigue:

| | | 2018 | 2017 |
|--|-----|-----------------------|-------------------------|
| Inversiones Vidcon Investors | (1) | 202.857 | 200.518 |
| Pólizas Banco Machala | (2) | 257.387 | 242.000 |
| Inversiones Wells Fargo | (3) | 197.852 | 200.000 |
| Inversiones Banco Miami | (4) | 45.588 | 508.484 |
| Activos financieros a corto plazo | | <u>703.684</u> | <u>1.151.003</u> |

- (1) Corresponde a una inversión en la empresa Vidcon Investors domiciliada en Miami – Florida, por resolución de la Junta de Socios se autorizó al Señor Santiago Vidal para que realice la inversión en dicha empresa.
- (2) Corresponde a inversiones realizadas en el Banco de Machala, las mismas que no se encuentran pignoradas y un detalle es como sigue:

| Póliza No. | Fecha de emisión | Fecha de vencimiento | Plazo | Tasa Nominal | Valor |
|-------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------|---------------------|--------------|
| VD\$ 707304 | 27/12/2018 | 28/1/2019 | Mensual | 3,00% | 97.830 |
| VD\$ 707174 | 17/09/2018 | 18/3/2019 | Mensual | 5,50% | 159.557 |

Inversiones Banco Machala

257.387

- (3) Corresponde a inversiones realizadas en el exterior las mismas que se mantiene en Wells Fargo en Estados Unidos.
- (4) Corresponde a inversiones realizadas en el Banco de Miami por resolución de la Junta de Socios se autorizó al Señor Santiago Vidal para que realice inversiones en el exterior.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

| | | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|-----|----------------|---------------|
| Cuentas por cobrar comerciales: | | | |
| Cientes locales | | 6.667 | 29.870 |
| Cientes relacionadas | (5) | 20.837 | |
| Provisión para cuentas dudosas | (6) | - | - |
| Subtotal | | 27.503 | 29.870 |
| Otras cuentas por cobrar | | | |
| Partes relacionadas | (7) | 85.890 | - |
| Otros | | 23.531 | 30.785 |
| Total | | 136.924 | 60.655 |

(5) Corresponde a cuenta por cobrar al Señor Santiago Vidal por la compra de materiales para la remodelación de un inmueble.

(6) Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas, pero no deterioradas:

| | 2018 | 2017 |
|------------------|---------------|---------------|
| 0 - 60 días | 19.753 | - |
| 60 - 120 días | - | - |
| Mayor a 120 días | 7.751 | 29.870 |
| Total | 27.503 | 29.870 |

(7) Corresponde al anticipo entregado al Sr. Santiago Vidal en calidad de proveedor para la elaboración de las puertas del conjunto habitacional Kata Cassale previa aprobación de Junta de accionistas.

Cambios en la provisión cuentas incobrables:

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Saldos al comienzo del año | - | -2.766 |
| Provisión del año | - | - |
| Reversión | - | 2.766 |
| Saldos al fin del año | - | - |

La empresa en el año 2018 no realizó un reconocimiento de una provisión cuentas incobrables debido a que recuperó el 100% de su cartera en el periodo siguiente.

7. INVENTARIOS

| | | 2018 | 2017 |
|--------------------------------|-----|----------------|------------------|
| Materiales de construcción | | 93.914 | 52.331 |
| Obras en construcción | | 103.493 | 22.467 |
| (-) Deterioro de inventarios | (8) | -7.685 | -6.422 |
| Inventarios obras terminadas | (9) | | |
| Conjunto Hiedras | | 355.645 | 559.919 |
| Construcción galpón | | 109.688 | 109.688 |
| Conjunto Isola | | 71.377 | 311.971 |
| Locales Whympers | | - | 11.684 |
| Instituto Tecnológico superior | | 37.948 | 75.896 |
| Subtotal | | 574.658 | 1.069.157 |
| Inventarios | | 764.380 | 1.137.533 |

(8) En el año 2018 se realizó un reconocimiento por deterioro del valor de inventarios por un valor de US\$1.263

(9) Corresponde a departamentos y casas en proyectos realizados por la Compañía y que se encuentran disponibles para la venta, en función del siguiente detalle:

| Detalle: | | 2018 | 2017 |
|-------------------------|--|----------------|----------------|
| Proyecto Hiedras | | | |
| Departamento A1 | | - | 109.773 |
| Departamento A2 | | - | 94.500 |
| Departamento B1 | | 96.399 | 96.399 |
| Departamento B2 | | 91.302 | 91.302 |
| Departamento B3 | | 85.655 | 85.655 |
| Casa 8 | | 82.289 | 82.289 |
| Subtotal | | 355.645 | 559.919 |

| Detalle: | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------|----------------|------------------|
| Proyecto Isola | | |
| Casa 6 | - | 71.821 |
| Casa 14 | - | 98.404 |
| Casa 17 | 71.377 | 71.377 |
| Casa 22 | - | 70.369 |
| Subtotal | 71.377 | 311.971 |
| Otros | | |
| Galpón carpintería | 109.688 | 109.688 |
| Instituto Tecnológico superior | 37.948 | 75.896 |
| Locales Whympers | - | 11.684 |
| Subtotal | 147.636 | 197.268 |
| Inventarios obras terminadas | 574.658 | 1.069.157 |

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

| | 2018 | 2017 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Costo | 1.009.940 | 1.030.233 |
| Depreciación acumulada | -24.212 | -38.237 |
| Total | 985.727 | 991.996 |
| <i>Clasificación:</i> | | |
| Terrenos | 940.479 | 940.479 |
| Maquinaria y equipos | 65.923 | 65.606 |
| Equipos de computación | 3.537 | 3.537 |
| Vehículos | - | - |
| Subtotal | 1.009.940 | 1.009.623 |
| Depreciación acumulada | | |
| Maquinaria y equipos | -20.686 | -14.115 |
| Equipos de computación | -3.526 | -3.512 |
| Vehículos | - | - |
| Subtotal | -24.212 | -17.627 |
| Total | 985.727 | 991.996 |

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

| <u>Detalle</u> | <u>Terrenos</u> | <u>Maquinaria y equipos</u> | <u>Equipos de computación</u> | <u>Vehículos</u> | <u>Total</u> |
|--|-----------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------|------------------|
| Costo | | | | | |
| Saldos al 31 de diciembre del 2016 | 937.143 | 85.440 | 4.225 | 42.895 | 1.069.702 |
| Adquisiciones | - | 90 | - | - | 90 |
| Reclasificaciones | 3.336 | - | - | - | 3.336 |
| Bajas | - | -19.923 | -687 | -42.895 | -63.505 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2017 | 940.479 | 65.606 | 3.537 | - | 1.009.623 |
| Adquisiciones | - | 317 | - | - | 317 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2018 | 940.479 | 65.923 | 3.537 | - | 1.009.939 |
| Depreciación acumulada | | | | | |
| Saldos al 31 de diciembre del 2016 | - | -27.477 | -3.729 | -42.895 | -74.101 |
| Depreciación anual | - | -6.561 | -470 | - | -7.031 |
| Bajas | - | 19.923 | 687 | 42.895 | 63.505 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2017 | - | -14.115 | -3.512 | - | -17.627 |
| Depreciación anual | - | -6.571 | -14 | - | -6.585 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2018 | - | -20.686 | -3.526 | - | -24.212 |
| Saldos netos al 31 de diciembre al 2018 | 940.479 | 45.237 | 11 | - | 985.727 |

9. INVERSIONES A LARGO PLAZO

| | | 2018 | 2017 |
|--------------------------------|------|----------------|-------------|
| Inversión la Olas | (10) | 200.000 | - |
| Inversiones Largo Plazo | | 200.000 | - |

(10) Corresponde a una inversión en la empresa LAS OLAS domiciliada en Miami - Florida, por resolución de la Junta de Socios se autorizó al Señor Santiago Vidal para que realice la inversión en dicha empresa, con un rendimiento sobre el total de la inversión del 25% en cuatro años.

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

| | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|---------------|--------------|
| Proveedores locales no relacionados | 8.72 | 5.904 |
| Proveedores locales relacionados (11) | 2.760 | - |
| Otras cuentas por cobrar | 12.781 | - |
| Total | 24.262 | 5.904 |

(11) Corresponde a una deuda con el Señor Santiago Vidal, por el arriendo de la oficinal.

11. IMPUESTOS

| | 2018 | 2017 |
|---|---------------|---------------|
| <i>Activos por impuestos corrientes:</i> | | |
| Crédito tributario retenciones en la fuente | 1.455 | 1.518 |
| Crédito tributario retenciones IVA | - | 249 |
| Crédito tributario IVA | 25.331 | 31.860 |
| Crédito tributario impuesto a la renta | 4.157 | 4.157 |
| Total | 30.943 | 37.784 |

Pasivos por impuestos corrientes:

| | | |
|---|--------------|------------|
| Retenciones en la fuente de IVA por pagar | 1.910 | 512 |
| Retenciones en la fuente de impuesto a la renta | 1.776 | 304 |
| Total | 3.687 | 816 |

11.1 Conciliación tributaria del impuesto a la renta corriente.- Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

| | 2018 | 2017 |
|---|--------------|---------------|
| Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta | (34.740) | 35.667 |
| Ingresos exentos | 15.279 | - |
| Participación trabajadores proveniente de ingresos exentos | - | - |
| Gastos no deducibles | 11.466 | 73.006 |
| Otras partidas conciliatorias | - | - |
| Utilidad (pérdida) gravable | (38.552) | 108.673 |
| Impuesto a la renta causado (1) | - | 23.908 |
| Anticipo calculado (3) | 18.371 | 28.589 |
| Rebaja del saldo del anticipo - decreto ejecutivo No. 210 | - | -758 |
| Impuesto a la renta cargado a resultados | 18.371 | 27.831 |
| Impuesto a la renta diferido (Ver nota 9.4) | - | - |
| | 10.098 | 1.606 |
| Total | 8.273 | 26.225 |

1. De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.
2. De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.
3. A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2018, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$18.371. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$18.371 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2015 al 2018.

11.2 Movimiento del crédito tributario de impuesto a la renta.- Los movimientos del crédito tributario de impuesto a la renta fueron como sigue:

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Saldos al comienzo del año | | - |
| Provisión del año | 18.371 | 27.831 |
| Compensaciones (pagos) efectuados | <u>-18.371</u> | <u>-27.831</u> |
| Saldos al fin del año | - | - |

Pagos efectuados.- Corresponde a retenciones en la fuente de impuesto a la renta.

11.3 Saldos del impuesto diferido.- Los movimientos de activos por impuestos diferidos fueron como sigue:

| <u>Activos por impuestos diferidos:</u> | <u>Saldos al comienzo del año</u> | <u>Reconocido en los resultados</u> | <u>Saldos al fin del año</u> |
|--|--|--|-------------------------------------|
| Provisión por deterioro de inventarios | 1.606 | 316 | 1.921 |
| Provisión por Jubilacion Patronal | - | 49 | 49 |
| Provisión por Dasahucio | - | 96 | 96 |
| Perdida tributaria | - | 9.638 | 9.638 |
| Total | <u>1.606</u> | <u>10.099</u> | <u>11.704</u> |

Aspectos Tributarios:

i) Situación fiscal-

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de

la declaración del impuesto a la renta, y hasta seis años cuando la Administración Tributaria considere que no se hubiere declarado todo o parte del impuesto.

La Compañía no ha sido fiscalizada y desde la fecha de su constitución.

ii) Determinación y pago del impuesto a la renta-

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

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

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

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

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

iii) Tasas del impuesto a la renta-

La tasa del impuesto a la renta es del 25%. No obstante, la tarifa impositiva será del 28% en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

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

iv) Anticipo del impuesto a la renta-

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

En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

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

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

v) Dividendos en efectivo-

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

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

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

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

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

vi) Impuesto a la salida de divisas (ISD)-

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

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

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

- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales o entidades no financieras especializadas, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.

- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

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

vii) Reformas tributarias-

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

- **Régimen de remisión**
 - Remisión del 100% de intereses, multas y recargos del saldo de las obligaciones tributarias cuya administración y/o recaudación le corresponde al Servicio de Rentas Internas. Este régimen aplicó a obligaciones tributarias vencidas con anterioridad al 2 de abril de 2018.
 - Remisión del 100% de intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril de 2018.
- **Incentivos para la atracción de inversiones privadas**
 - Ampliación del plazo de exoneración del impuesto a la renta y su anticipo, para nuevas inversiones productivas que se realicen en sectores considerados como priorizados. En el caso de sociedades ya existentes la exoneración aplicará de manera proporcional y la reducción no podrá ser mayor a 10 puntos porcentuales.
 - Exoneración del ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, en pagos realizados al exterior por concepto de importaciones de bienes de capital y materias primas para

- el desarrollo del proyecto, y en pagos por concepto de dividendos, siempre que cumpla con las condiciones señaladas en el Ley.
- Exoneración del pago de ISD por pagos al exterior, por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, cuando las sociedades reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos.
 - Ampliación del plazo de exoneración del impuesto a la renta para inversiones en industrias básicas a 15 años y 20 años en cantones fronterizos.

- **Otras reformas**

- Impuesto a la Renta

- Incremento en el límite de deducibilidad en gastos de promoción y publicidad, del 4% cambia al 20% del total de ingresos gravados.
 - La tarifa de impuesto a la renta es del 25%, no obstante, a dicha tarifa se sumará 3 puntos porcentuales cuando:
 - la sociedad respecto de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, incumplan su deber de informar su composición societaria,
 - dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal en Ecuador.

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

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

reducción del pago del anticipo del impuesto a la renta, cuando demuestren en forma sustentada, que se generarán pérdidas en ese año.

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

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

Impuesto al Valor Agregado

- El uso del crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Los exportadores de servicios pueden obtener la devolución del IVA pagado y retenido, en la importación o adquisición local de bienes, insumos, servicios y activos fijos, necesarios para la prestación y comercialización de servicios que se exporten, que no haya sido utilizado como crédito tributario o que no haya sido reembolsado de cualquier forma.

Impuesto a la Salida de Divisas

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

12. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencias que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018 y 2017, no superaron el importe acumulado mencionado.

13. BENEFICIOS EMPLEADOS A CORTO PLAZO

| | 2018 | 2017 |
|--|---------------|---------------|
| IESS por pagar | 1.302 | 1.194 |
| Beneficios sociales | 5.616 | 1.831 |
| Participación trabajadores | 8.373 | 14.667 |
| Obligaciones beneficios empleados a corto plazo | 15.291 | 17.692 |

13.1 Participación a empleados.- De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables antes de impuesto a la renta. Los movimientos de la provisión para participación a empleados fueron como sigue:

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------|--------------|---------------|
| Saldos al comienzo del año | 14,667 | - |
| Provisión del año | - | 6,294 |
| Reclasificaciones | - | 8,373 |
| Pagos efectuados | (6,294) | - |
| Saldos al fin del año | 8,373 | 14,667 |

14. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

| | 2018 | 2017 |
|--|------------|------------|
| Jubilación patronal | 236 | 87 |
| Bonificación por desahucio | 237 | 196 |
| Obligaciones por beneficios definidos | 472 | 283 |

Jubilación patronal De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

| | 2018 | 2017 |
|--|-------------|-------------|
| Saldos al comienzo del año | 87 | 10,718 |
| Costo de los servicios | 194 | 81 |
| Costo por intereses | 7 | 6 |
| Ganancia (perdida) cambio en variables financieras | -52 | - |
| Reversión de reservas por trabajadores salidos | -1 | -10,718 |
| Saldos al fin del año | 236 | 87 |

14.2 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 empleado, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

| | 2018 | 2017 |
|--|-------------|-------------|
| Saldos al comienzo del año | 196 | 1,740 |
| Costo de los servicios del período corriente | 384 | 182 |
| Costo por intereses | 15 | 14 |
| Beneficios pagados | -13 | -983 |
| Reversión de reservas por trabajadores salidos | -345 | -757 |
| Saldos al fin del año | 237 | 196 |

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del

empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

| | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Tasa de descuento | 7.72% | 7,69% |
| Tasa esperada del incremento salarial | 1.50% | 2,50% |

Los importes reconocidos en los resultados respecto a dichos planes de beneficios definidos son los siguientes:

| | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|-----------------------|
| Costo de los servicios | 578 | 263 |
| Costo por intereses | 22 | 20 |
| Reversión de reservas por trabajadores salidos | - | -11.475 |
| Total | <u>600</u> | <u>-11.192</u> |

15. ANTICIPO CLIENTES

| | | 2018 | 2017 |
|--------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| Anticipo clientes | (12) | 393.163 | 706.806 |
| Depósitos recibidos pendientes | | 209 | 209 |
| Total | | <u>393.372</u> | <u>707.015</u> |

(12) Corresponde a anticipos entregados por los clientes por la venta de proyectos inmobiliarios un detalle de los mismos es como sigue:

| | 2018 | 2017 |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Anticipo clientes | | |
| Proyecto Isola | 108.276 | 316.767 |
| Proyecto Hiedras | 207.787 | 325.406 |
| Proyecto Valle Hermoso | 40.327 | 64.634 |
| Proyecto Kata Cassale | 36.773 | - |
| Total | <u>393.163</u> | <u>706.806</u> |

16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

16.1 Gestión de riesgos financieros.- En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesto a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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 del Compañía, si es el caso.

16.1.1 Riesgo en las tasas de interés.- La Compañía no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que no mantiene préstamos con instituciones financieras.

16.1.2 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. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con personas que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por un número importante de clientes distribuidos entre diversas áreas

geográficas. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

La Compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas.

16.1.3 Riesgo de liquidez.- La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja 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.

16.1.4 Riesgo de capital.- La Compañía gestiona su capital para asegurar que la misma esté en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La administración revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base anual. Como parte de esta revisión, la administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

| | |
|------------------------------|--------------|
| Capital de trabajo | US\$ 292.710 |
| Índice de liquidez | 0.36 veces |
| Pasivos totales / patrimonio | 20.74 veces |

La administración considera que los indicadores financieros antes indicados están dentro de los parámetros adecuados para una organización del tamaño y nivel de desarrollo de la Compañía.

16.2 Categorías de instrumentos financieros.- El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

| Activos financieros al costo amortizado: | 2018 | 2017 |
|---|----------------|------------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 79,481 | 10,315 |
| Activos financieros a corto plazo | 703,684 | 1,151,003 |
| Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar | 136,924 | 60,655 |
| Total | 922,108 | 1,221,972 |

| Pasivos financieros al costo amortizado | 2018 | 2017 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 24.262 | 5,904 |
| Anticipo cliente | 393.372 | 707.015 |
| Deudas con vinculadas a corto plazo | 27,641 | 24,381 |
| Deudas con vinculadas a largo plazo | <u>2,314,182</u> | <u>2,458,261</u> |
| Total | <u>2.759.457</u> | <u>3.195.561</u> |

16.3 Valor razonable de los instrumentos financieros.- La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros excepto por la cuenta por pagar a largo plazo (Ver Nota 19), se aproximan a su valor razonable.

17. PATRIMONIO

- (1) **Capital social.-** El capital social autorizado consiste de 10.400 participaciones de US\$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por participación y un derecho a los dividendos.
- (2) **Reserva legal.-** La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su

| | 2018 | 2017 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Utilidades retenidas por distribuir | 164,828 | 155,859 |
| Utilidad (Pérdidas) del ejercicio | (43,013) | 9,442 |
| Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF | - | - |
| Total | <u>121,816</u> | <u>165,301</u> |

totalidad.

- (3) **Utilidades retenidas.-** Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

- (4) **Dividendos.-** A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

18. INGRESOS

| | | 2018 | 2017 |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| Venta de bienes | (13) | 532.347 | 643.366 |
| Prestación de servicios | | 78.489 | 85.000 |
| Otros | | 79.798 | 1.190 |
| Total | | <u>690.634</u> | <u>729.556</u> |

(13) Corresponde a la venta de inmuebles en los proyectos Hiedras e Isola.

19. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

| | | 2018 | 2017 |
|--------------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| Costo de ventas | | 501.773 | 604.503 |
| Gastos de administración | | 195.828 | 186.179 |
| Gastos de ventas | | 27.586 | - |
| Costos financieros | | 187 | 1 |
| Impuesto a la renta | | 8.273 | 29.437 |
| Total | | <u>733.647</u> | <u>820.120</u> |

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

| | | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|--|-------------|-------------|
| Costos proyectos | | 501.771 | 362.483 |
| Sueldos, beneficios empleados | | 87.395 | 165.110 |
| Otros gastos | | 35.116 | 134.357 |
| Pago trabajadores autónomos | | - | 57.577 |
| Impuestos, contribuciones, otros | | 21.951 | 24.646 |

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fletes y transportes | - | 14.356 |
| Honorarios comisiones | 17.131 | 10.854 |
| Depreciación activos fijos | 6.585 | 7.031 |
| Alquiler de maquinaria | - | 6.098 |
| Arrendamientos | 15.000 | - |
| Promoción y publicidad | 27.586 | 3.330 |
| Mantenimiento y reparaciones | 2.260 | 2.822 |
| Combustibles y lubricantes | 423 | 957 |
| Seguros y reaseguros | 1.019 | 665 |
| Suministros y materiales | 8.947 | 397 |
| Costos Financieros | 187 | 1 |
| Impuesto a la renta | 8.273 | 29.437 |
| Total | 733.647 | 820.120 |

Gastos por beneficios a los empleados.- Un detalle de gastos por beneficios a empleados es como sigue:

| | | |
|---------------------------|---------------|----------------|
| | 2018 | 2017 |
| Sueldos y salarios | 69,040 | 140,226 |
| Beneficios sociales | 9,388 | 4,806 |
| Participación a empleados | - | 6,298 |
| Aportes al IESS | 8,388 | 12,195 |
| Beneficios definidos | 578 | 1,562 |
| Total | 87.395 | 165,088 |

20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

19.1 Transacciones comerciales.- Durante los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas.

| Nombre del socio | Número de acciones | Valor USD | % Participación |
|-------------------------------|--------------------|--------------|-----------------|
| Carlos Alberto Vidal Espinosa | 104 | 104 | 1% |
| Santiago Marcelo Vidal Romo | 10296 | 10296 | 99% |
| Total | 10400 | 10400 | |

Las principales transacciones realizadas en el año 2017 con partes relacionadas es como sigue:

| MARCELO SANTIAGO VIDAL ROMO: | 2018 | 2017 |
|--|-------------|-------------|
| En relación de dependencia | 57,830 | 57.830 |
| Pagos efectuados | 131,655 | 15.543 |
| Depositos a la empresa | 31,997 | 1.200 |
| Compensación de cuentas por pagar con cuentas por cobrar | 16,948 | 540.245 |
| Anticipos | 85,890 | - |
| VIDCOM SOCIEDAD DE HECHO: | | |
| Compensación cuentas por cobrar con cuentas por pagar | 1,199 | |
| Compras | - | 1.489 |
| CRISTINA VILLALBA BURBANO | | |
| En relación de dependencia | 18,875 | 10.255 |
| Devolución préstamo | 1,348 | 13.037 |
| VIDCON INVESTORS | | |
| Inversiones | 200,000 | - |
| Intereses generados | 4,873 | - |
| KARLA VIDAL | | |
| Pagos efectuados | 24,079 | - |

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

| <u>Activos</u> | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Activos Financieros a corto plazo | | |
| Vidcon Investors | 202.857 | 200.518 |
| Otras cuentas por cobrar vinculadas | | |
| Anticipo Santiago Vidal | 85.890 | - |
| Cuentas comerciales por cobrar | | |
| Santiago Vidal | 20.837 | - |
| Total | 309.583 | 200.518 |

| <u>Pasivos</u> | 2018 | 2017 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Cuentas por pagar | | |
| Santiago Vidal | 2.760 | - |
| Deudas con vinculadas a corto plazo | | |
| Sihama Cia. Ltda. | 27.641 | 24.381 |
| Deudas con vinculadas largo plazo | | |
| Sihama Cia. Ltda. | 398.779 | 400.828 |
| Carlos Alberto Vidal | 110.000 | 110.000 |
| Carlos Alberto Vidal -Valle Hermoso- | 1.087.385 | 1.087.385 |
| Carlos Alberto Vidal -Terrenos - | 693.018 | 693.018 |
| Macrofood Cia. Ltda. | 25.000 | 25.000 |
| Karla Maria Vidal Romo | - | 144.079 |
| Total | 2.344.584 | 2.484.691 |

Administración y dirección

Remuneraciones y compensaciones de la gerencia clave

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Beneficios a corto plazo | | |
| Marcelo Santiago Vidal Romo | 57,830 | 57.83 |
| Cristina Villalba Burbano | 18,875 | 10.255 |
| Total | 76,705 | 68.085 |

21. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros 22 de abril del 2019 no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

22. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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