

ARTECGROUP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS Al 31 de diciembre del 2018 y 2017

C O N T E N I D O

Informe de los auditores independientes

Balance Situación Financiera

Estado de resultados integral

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas

USD Dólares estadounidenses

NIC Normas Internacionales de Contabilidad

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera

PYME Pequeñas y medianas empresas

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:
ARTECGROUP S.A.

Quito, 31 de mayo del 2019

Opinión

1. He auditado los estados financieros de **ARTECGROUP S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En mi opinión, los estados financieros adjuntos se presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **ARTECGROUP S.A.** al 31 de diciembre del 2018 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esta fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

3. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”.
4. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar mi opinión de auditoría.

Párrafo de énfasis

1. La economía ecuatoriana durante el año 2018 se caracterizó por la aprobación de un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional por USD 4.200 millones de dólares, dicho fondo brindará apoyo a las políticas económicas de gobierno ecuatoriano durante los próximos tres años; la balanza comercial presenta un déficit por USD 4.196 millones debido a la balanza no petrolera; el año 2018 existió el proceso de remisión tributaria que permitió al estado recaudar USD 1.075 millones de dólares; y, además el año 2018 se caracterizó por la renuncia de varios funcionarios públicos por procesos de peculado incluyendo a la Vicepresidenta de la República. Estos aspectos deben ser considerados por la administración de la Compañía para tomar decisiones que favorezcan a la Compañía.

Independencia

2. Soy independiente de **ARTECGROUP S.A.** de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y he cumplido con mis responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

3. La Administración de **ARTECGROUP S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pyme y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.
4. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.
5. Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

6. Los objetivos de mi auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros, están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable, es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
7. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría (En el Anexo N° 1 detallamos las responsabilidades que tenemos como auditores externos de acuerdo con la NIA).
8. Les comunicamos a los responsables de la Administración de **ARTECGROUP S.A.** en relación con, entre otros aspectos, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la misma,

así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

9. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera suplementaria respecto del Informe de Cumplimiento Tributario a fin de dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno e informe de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).



Katty Moncayo Donoso
RNAE N° 363

ARTECGROUP S A

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO
ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**
expresado en dólares estadounidenses

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	2018	2017
Activos corrientes:			
Efectivo y Equivalentes	3	19.064	9.821
Inventario	4	1.255.639	1.746.784
Impuestos anticipados	5	3.250	46.728
Anticipo a proveedores	6	51.093	7.000
Otras cuentas y documentos por cobrar	7	5.480	0
		1.334.526	1.810.333
Activos no corrientes:			
Propiedad planta y equipo	8	23.366	89.261
Propiedades de Inversión	9	852.929	825.929
TOTAL ACTIVOS		2.210.821	2.725.523
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivos corrientes:			
Cuentas y documentos por pagar	10	91.890	61.921
Obligaciones Financieras	11	669.226	1.404.612
Cuentas por pagar Relacionados	12	279.341	13.684
Anticipo de clientes	13	1.058.180	1.133.649
Obligaciones Sociales	14,16	27.170	39.388
Obligaciones Tributarias	15,16	57.731	61.795
		2.183.538	2.715.049
Pasivo no corriente			
Obligaciones Sociales	14	9.415	9.415
TOTAL PASIVOS		2.192.953	2.724.464
<u>Patrimonio de los accionistas</u>			
Patrimonio Neto (Véase estado Adjunto)	17	17.868	28.059
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		2.210.821	2.752.523

Las notas explicativas anexas 1 a 22 son parte integrante de los estados financieros


GERENTE


CONTADOR

ARTECGROUP S A

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO
ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

Expresado en dólares estadounidenses

	<u>Notas</u>	2018	2017
Ingresos:	18		
Ingresos Operacionales		720.033	0
Reversión provisión desahucio/ jubilación patronal		0	24.252
Otros ingresos		10.537	325.006
		730.570	349.258
Costos y gastos:	19		
Costo de Ventas		-491.144	0
Gastos Administrativos		-231.146	-272.925
Gasto Financiero		-46.390	-89.821
		-768.680	-362.746
Resultado Operacional		-38.110	-13.488
Ingresos no operacionales	18	41.412	15.450
Resultado del Ejercicio		3.302	1.962
15% Participación Trabajadores	14,16	-495	-294
22% Impuesto a la Renta	15,16	-12.998	-11.476
Resultado integral		-10.191	-9.808

Las notas explicativas anexas 1 a 22 son parte integrante de los estados financieros



GERENTE



CONTADOR

ARTECGROUP S A

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO COMPARATIVO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados acumulados	Resultado NIIF	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2016	10.000	1.501	-33.161	-473	-22.133
Absorción pérdidas con cuentas de accionistas			60.000		60.000
Resultado integral 2017			-9.808		-9.808
Saldos al 31 de diciembre de 2017	10.000	1.501	17.031	-473	28.059
Resultado integral 2018			-10.191		-10.191
Saldos al 31 de diciembre de 2018	10.000	1.501	6.840	-473	17.868

Las notas explicativas anexas 1 a 22 son parte integrante de los estados financieros


GERENTE

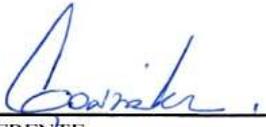

CONTADOR

ARTECGROUP S A

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - DIRECTO
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 COMPARATIVO
(expresado en dólares estadounidenses)

	2018	2017
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes y otros	655.398	258.064
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	-273.174	-225.953
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de operación	<u>382.224</u>	<u>32.111</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Venta de propiedad planta y equipo	96.748	35.267
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de operación	<u>96.748</u>	<u>35.267</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiación		
Préstamos de accionistas	265.657	0
Pagos de préstamos	-735.386	-61.370
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de financiación	<u>-469.729</u>	<u>-61.370</u>
Incremento neto del efectivo	9.243	6.008
Efectivo al inicio del período	9.821	3.813
Efectivo al final del período	<u>19.064</u>	<u>9.821</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 22 son parte integrante de los estados financieros


GERENTE


CONTADOR

ARTECGROUP S A

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - INDIRECTO
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Continuación)
 (expresado en dólares estadounidenses)

	2018	2017
Conciliación de la utilidad neta del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación		
Resultado del ejercicio	-10.191	-36.090
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo:		
Depreciación activos fijos	10.262	32.764
Provisión jubilación patronal y desahucio	0	-24.252
Impuesto a la renta y participación trabajadores	13.493	0
Recocimiento de valor razonable de propiedades de inversión	0	-152.443
Utilidad por venta de activos fijos	-41.115	-15.450
	-17.360	-159.381
Operaciones del período:		
(Aumento) Cuentas y documentos por cobrar	0	85.480
(Aumento) Otras cuentas por cobrar	-5.480	1.737
(Aumento) Anticipos proveedores	-44.093	13.299
(Aumento) Inventario	491.145	0
(Aumento) disminución en otros activos	43.478	42.422
Aumento (disminución) Cuentas y documentos por pagar	29.969	-121.649
Aumento (disminución) Otras cuentas por pagar	0	30.232
Aumento (disminución) Pasivos sociales	-12.713	-15.128
Aumento (disminución) Anticipo Clientes	-75.469	191.593
Aumento (disminución) Otros pasivos	-17.062	-404
Flujo neto originado por actividades de operación	409.775	227.582
Efectivo provisto por flujo de operaciones	382.224	32.111

Las notas explicativas anexas 1 a 22 son parte integrante de los estados financieros



 GERENTE



 CONTADOR

ARTECGROUP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017

NOTA 1.- OPERACIONES

ARTECGROUP S.A., es una empresa comercial, constituida el 15 de Septiembre de 2006 en la ciudad de Quito, y debidamente inscrita en el Registro Mercantil. Su objeto social son actividades de construcción de edificios completos o partes relacionadas y la realización de diseños, programas, proyectos y estudios de obras.

Los índices de inflación, relacionados con el comportamiento de la economía ecuatoriana en los tres últimos años, son como sigue:

<u>Diciembre 31</u>	<u>Índice de inflación anual</u>
2018	0,27%
2017	-0,20%
2016	1,12%

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

NOTA 2. - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

1. Bases para la preparación de los Estados financieros

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. 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.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para PYME 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. El detalle de las estimaciones y juicios críticos se detallan en el punto 3.

2. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

3. Resumen de principales Políticas Contables

a. Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable dentro del futuro previsible, a menos que se indique todo lo contrario.

b. Presentación de los estados financieros

Las políticas adoptadas para la presentación de Estados Financieros son las siguientes, pero se fundamentan en la base de su acumulación o del devengo contable:

- Estado de Situación Financiera.- La compañía clasificó las partidas del Estado de Situación Financiera, en Corrientes y No Corrientes y están presentadas de acuerdo a la liquidez.
- Estado de Resultados Integrales.- Los resultados se clasificaron en función de su “naturaleza”.
- Estado de Flujos de Efectivo.- Se utilizó el método Directo, el cual informa de los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo obtenidos durante el período por actividades de operación, de inversión y de financiación.
- Estado de Cambios en el Patrimonio.- Presenta las conciliaciones entre importes en libros al inicio y al final del período, en resultados, partidas de resultado integral y transacciones con propietarios.

c. Efectivo y equivalentes

Se reconoce como efectivo y equivalentes los activos financieros líquidos que se mantienen para cumplir con los compromisos de corto plazo.

d. Cuentas por cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar originados por ARTECGROUP S.A., una vez se hayan originado caben tres posibilidades:

- Que la entidad los quiera mantener hasta el momento del reembolso, en cuyo caso serán préstamos y partidas por cobrar originadas por la empresa, y se valoran al costo histórico, o si son a largo plazo, al costo amortizado, que es el importe al

que inicialmente fue valorado el instrumento financiero, menos los desembolsos de principal, más o menos, según proceda, la parte imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias o la reducción de valor por deterioro.

- Que los créditos por operaciones comerciales por vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- Que la entidad quiera mantenerlos para cederlos eventualmente, en cuyo caso los designará como disponibles para la venta.

Las 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. En base a la actividad económica del negocio se ha establecido que el periodo de cobro en cuentas por cobrar varía de conformidad con los contratos de compra venta, celebrados con los clientes.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas y en base a la antigüedad de las mismas.

Las cuentas por cobrar son dadas de baja cuando se extingue o expiran los derechos contractuales sobre los flujos de fondos del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un 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 tendrán que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

e. Inventarios

Los inventarios están constituidos principalmente por las obras terminadas de los proyectos que mantiene la compañía.

El método de valorización utilizado por la compañía para determinar su costo es el costo de construcción.

Al finalizar el período la empresa realiza una evaluación de los bienes que queda en inventario final para determinar si el costo no supera el valor neto de realización para determinar si hay pérdida o no.

f. Propiedad, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo son activos tangibles que:

- (a) se mantienen para su uso en la producción o el suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos, y
- (b) se esperan usar durante más de un periodo.

Una entidad aplicará los criterios de reconocimiento para determinar si reconocerá o no una partida de propiedades, planta o equipo. Por lo tanto, la entidad reconocerá el costo de una partida de propiedades, planta y equipo como un activo si, y solo si:

- (a) es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros asociados con la partida, y
- (b) el costo de la partida puede medirse con fiabilidad.

Una entidad medirá una partida de propiedades, planta y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial.

Una entidad distribuirá el importe depreciable de un activo de forma sistemática a lo largo de su vida útil. Factores tales como un cambio en el uso del activo, un desgaste significativo inesperado, avances tecnológicos y cambios en los precios de mercado podrían indicar que ha cambiado el valor residual o la vida útil de un activo desde la fecha sobre la que se informa anual más reciente. Si estos indicadores están presentes, una entidad revisará sus estimaciones anteriores y, si las expectativas actuales son diferentes, modificará el valor residual, el método de depreciación o la vida útil. La entidad contabilizará el cambio en el valor residual, el método de depreciación o la vida útil como un cambio de estimación contable.

Para determinar la vida útil de un activo, la entidad deberá considerar todos los factores siguientes:

- (a) La utilización prevista del activo. El uso se evalúa por referencia a la capacidad o al producto físico que se espere de éste.
- (b) El desgaste físico esperado, que dependerá de factores operativos tales como el número de turnos de trabajo en los que se utilizará el activo, el programa de reparaciones y mantenimiento, y el grado de cuidado y conservación mientras el activo no está siendo utilizado.
- (c) La obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios o mejoras en la producción, o de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo.
- (d) Los límites legales o restricciones similares sobre el uso del activo, tales como las fechas de caducidad de los contratos de arrendamiento relacionados.

Los activos fijos se registrarán al costo de adquisición. El costo ajustado de los activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada:

ACTIVO	AÑOS DE VIDA ÚTIL
Equipos de computación (valor residual 10%)	3
Vehículos (valor residual 10%)	10
Muebles y enseres (valore residual 10%)	10
Edificio (valor residual 10%)	50

g. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para:

- (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos; o
- (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones

Una entidad medirá las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial.

Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable. Si una participación en una propiedad mantenida bajo arrendamiento se clasifica como propiedades de inversión, la partida contabilizada por su valor razonable será esa participación y no la propiedad subyacente. Una entidad contabilizará todas las demás propiedades de inversión, utilizando el modelo de costo de la Sección 17.

h. Política para el tratamiento de impuestos sobre las ganancias.

Impuesto a la renta corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. Dicha utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingreso o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuesto a la renta causado para el año 2018 se calcula al 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades son reinvertidas por el contribuyente, como norma general; sin embargo existen otras variables a tomar en cuenta donde la tasa puede ser el 22%.

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entro en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta” cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo. Sin embargo mediante Resolución NAC-DGERCGC17-00000121 de 15 de febrero de 2015, se establece el tipo impositivo efectivo TIE promedio de los contribuyentes del ejercicio fiscal 2015 y fija las condiciones, procedimientos y control para la devolución del excedente del impuesto a la renta pagado con cargo al ejercicio fiscal 2015. La Compañía podrá realizar este procedimiento de devolución.

Al 31 de diciembre del 2018, el pago en concepto de impuesto a la renta corresponde al valor equivalente al anticipo de impuesto a la renta.

Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y son incluidos en el resultados, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que reconoce fuera del resultado (por ejemplo los cambios en las tasas de impuesto o en la normativa tributaria, las re-estimaciones de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultados integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surge el registro inicial de una combinación de negocios.

i. Cuentas y documentos por pagar

La compañía reconocerá una obligación, solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas.
- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación.
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

De no cumplirse con las tres condiciones indicadas, la empresa no podrá reconocer la obligación.

Los pasivos financieros son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional de aplazar el pago al menos por 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. A la fecha de los estados financieros la Compañía mantiene como pasivos financieros préstamos y cuentas por pagar.

Un préstamo representa un pasivo financiero que se reconoce inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos son registrados subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Una cuenta por pagar comercial 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 mide a costo amortizado usando el método de interés efectivo. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días. La Compañía tiene implementado políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

La Compañía da de baja un pasivo financiero si y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

j. Obligaciones tributarias

Se registran principalmente las obligaciones con la Administración Tributaria correspondiente principalmente a Retenciones tanto de IVA como de la Renta.

k. Beneficios sociales de corto plazo

Se registran las obligaciones corrientes con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) así como las provisiones por beneficios de corto plazo a empleados.

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

l. Beneficios sociales de largo plazo

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 fiscal. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación.

m. Reserva legal

De acuerdo con la Legislación vigente la empresa debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

n. Ingresos

En función de las disposiciones establecidas en la Sección 23 NIIF's Pymes, los ingresos son reconocidos considerando el principio de esencia sobre la forma y en función del devengamiento de la transacción, independientemente de su cobro.

Los ingresos ordinarios son medidos utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos.

De ser necesario, cuando surja alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo ya incluido entre los ingresos de actividades ordinarias, la cantidad incobrable o la cantidad respecto a la cual el cobro ha dejado de ser probable se procederá a reconocerlo como un gasto, en lugar de ajustar el importe del ingreso originalmente reconocido.

o. Costos y gastos

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

p. Política para el tratamiento de provisiones, activos y pasivos contingentes.

Provisión: La compañía reconoce una provisión, solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas;
- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

NOTA 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El efectivo y equivalentes reconocidos en el balance de situación comprenden el efectivo en caja y la cuenta bancaria. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la siguiente es la composición de efectivo y equivalentes.

	2018	2017
Caja Chica	76	200
Fondo Rotativo	270	218
Bancos	18.718	9.403
	19.064	9.821

NOTA 4.- INVENTARIO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el inventario está compuesto de la siguiente manera:

	2018	2017
Obras en Construcción (1)	0	150.000
Obras Terminadas (2)	1.255.639	1.596.783
	<u>1.255.639</u>	<u>1.746.783</u>

- (1) Corresponde a valores activados por la elaboración del proyecto denominado Fez New, el cual será liquidado conforme sea ejecutado el mismo.
- (2) Corresponde a varios departamentos, bodegas y parqueaderos del proyecto Fez Aqua y Fez Brise, los mismos que se mantienen como inventario hasta que sean escriturados.

NOTA 5. –IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la composición de los impuestos anticipados es la siguiente:

	2018	2017
IVA credito acumulado compras	0	5.282
IVA credito acumulado retenciones	0	1.215
Plusvalías (1)	0	38.052
Retención en la fuente	3.250	122
Retención en la fuente años anteriores	0	2.057
	<u>3.250</u>	<u>46.728</u>

- (1) Registros corresponden a pagos efectuados por plusvalías de los departamentos entregados a los clientes, valores que se mantenían desde el año 2016 y que fueron dados de baja.

NOTA 6. – ANTICIPOS A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la siguiente es la composición de anticipo a proveedores:

	2018	2017
Anticipo a proveedores locales	7.286	7.000
Fondos a ser reembolsados Fideicomiso Fez New	42.386	0
Otros anticipos	1.421	0
	51.093	7.000

NOTA 7. – OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la siguiente es la composición:

	2018	2017
Garantías Arriendo	3.000	0
Fondo de garantía 5%	2.480	0
	5.480	0

NOTA 8.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la siguiente es la composición de Propiedad, Planta y Equipo:

	Saldo			Saldo
	31/12/2017	Adiciones	Bajas	31/12/2017
Costo:				
Edificio (1)	77.000	0	77.000	0
Muebles y Enseres	11.238	0	0	11.238
Maquinaría y Equipo	117	0	0	117
Vehículos (2)	115.908	0	0	115.908
Equipos de computación	18.952	0	0	18.952
Otras Propiedades, Planta y Equipo	5.149	0	0	5.149
	228.364	0	77.000	151.364
Depreciación Acumulada:				
Edificio	21.367	0	21.367	0
Muebles y Enseres	5.473	1.958	0	7.431
Maquinaría y Equipo	25	11	0	36
Vehículos	91.313	7.021	0	98.334
Equipos de computación	18.173	756	0	18.929
Otras Propiedades, Planta y Equipo	2.752	516	0	3.268
	139.103	10.262	21.367	127.998
Propiedad, planta y equipo	89.261	-10.262	55.633	23.366

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la siguiente es la composición de Propiedad, Planta y Equipo:

	Saldo 31/12/2016	Adiciones	Bajas	Saldo 31/12/2017
Costo:				
Edificio (1)	929.929	508.632	1.361.561	77.000
Muebles y Enseres	11.238	0	0	11.238
Maquinaria y Equipo	117	0	0	117
Vehículos (2)	169.470	19.818	73.380	115.908
Equipos de computaciòn	18.952	0	0	18.952
Otras Propiedades, Planta y Equipo	5.149	0	0	5.149
	<u>1.134.855</u>	<u>528.450</u>	<u>1.434.941</u>	<u>228.364</u>
Depreciación Acumulada:				
Edificio	169.570	29.067	177.270	21.367
Muebles y Enseres	5.385	88	0	5.473
Maquinaria y Equipo	25	0	0	25
Vehículos	100.797	24.261	33.745	91.313
Equipos de computaciòn	13.998	4.175	0	18.173
Otras Propiedades, Planta y Equipo	2.752	0	0	2.752
	<u>292.527</u>	<u>57.591</u>	<u>211.015</u>	<u>139.103</u>
Propiedad, planta y equipo	<u><u>842.328</u></u>	<u><u>470.859</u></u>	<u><u>1.223.926</u></u>	<u><u>89.261</u></u>

(1) La Administración efectuó la transferencia de las propiedades: Casa Santa Inés, Parquedero Suite Manta y Suite Manta mantenidas como Propiedad, Planta y Equipo a propiedades de inversión.

Los bienes de propiedad, planta y equipo se registraran costo de adquisición. El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada.

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.

La Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipo al final de cada período anual. Al inicio del año 2018 la Administración de la Compañía estableció que tanto los años de vida útil residual como el valor residual mantenían las mismas condiciones definidas el año 2017, y no se determinó ningún deterioro en los bienes.

NOTA 9. – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la siguiente es la composición de Propiedades de Inversión, es la siguiente:

	2018	2017
Edificios (1)	852.929	852.929
	<u>852.929</u>	<u>852.929</u>

(1) Constituyen bienes inmuebles que fueron reclasificados en el año 2017 por no ser utilizadas para la generación de beneficios para la Compañía y no tener un fin específico, los cuales se reclasificaron tomando en cuenta el valor del costo original sin depreciaciones, el valor de depreciación fue reversado con cargo a resultados del ejercicio. Durante el año 2018, la Compañía recibió USD 630.000 en concepto de anticipo para la venta de la propiedad, situación que culminó en enero de 2019 con la escrituración.

NOTA 10. – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la siguiente es la composición de cuentas por pagar:

	2018	2017
Cuentas y documentos por pagar locales (1)	91.890	61.921
	<u>91.890</u>	<u>61.921</u>

(1) Dentro de los principales proveedores por pagar que mantiene la Compañía son: Gonzalo Coyago, Luis Chillan, Ángel Rodríguez, entre otros.

NOTA 11.- OBLIGACIONES FINANCIERAS

La siguiente es la composición de los obligaciones financieras al 31 de diciembre del 2018 y 2017:

	2018	2017
Préstamo Sr. Francisco Correa (1)	669.226	912.300
Tarjetas de crédito	0	28.994
Préstamo Promerica	0	444.985
Préstamo Produbanco	0	14.589
Provisión intereses	0	3.744
	<u>669.226</u>	<u>1.404.612</u>

- (1) Corresponde a un crédito personal otorgado por el Sr. Francisco Correa, el 26 de febrero de 2015, mediante Back To Back, garantizado con un Cash Colateral Comercial N°7163374, a través de la institución financiera St. Georges Bank GRUPO PROAMERICA, mediante número de operación # 69692, siendo esta última liquidada por el Sr. Correa, el 09 de noviembre de 2017. En noviembre de 2018 se realizó un abono de USD 257.663.

NOTA 12. – CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la siguiente es la composición de cuentas por pagar relacionados:

	2018	2017
Gonzalez David	0	77
Arq. Carlos Gonzalez (1)	279.341	13.607
	<u>279.341</u>	<u>13.684</u>

- (1) Corresponde a varios préstamos realizados durante el año, los cuales no presentan ningún documento que justifique los plazos, condiciones de pago ni intereses.

NOTA 13.- ANTICIPO CLIENTES

Los anticipos de contratos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden al siguiente detalle:

	2018	2017
BROMCARGO INTERNATIONAL (1)	630.000	0
SPECK ALFRED	402.180	402.180
ANTICIPO CLIENTES LOCALES	20.000	70.000
SR. ALEMAN	6.000	6.000
SANTACROCE PAOLO	0	461.593
SEAN KELLY	0	90.511
FERNANDEZ LUIS	0	72.416
Otros menores	0	30.949
	<u>1.058.180</u>	<u>1.133.649</u>

- (1) Corresponden al anticipo para la venta de la casa que se encuentra identificada dentro de propiedades de inversión, la cual se escrituró en enero de 2019 a la compañía BROMCARGO INTERNATIONAL COMPAÑÍA LIMITADA.

NOTA 14.- OBLIGACIONES SOCIALES

La siguiente es la composición de los obligaciones sociales al 31 de diciembre del 2018 y 2017:

	2018	2017
Obligaciones sociales corto plazo:		
Sueldos por pagar	7.353	3.942
IESS por pagar	1.200	1.509
Préstamos quirografarios	0	225
15% Participación Trabajadores (Véase nota 16)	495	294
Participación trabajadores años anteriores	16.601	16.307
Provisión décimo tercer sueldo	459	10.610
Provisión décimo cuarto sueldo	1.062	6.501
	27.170	39.388
Obligaciones sociales largo plazo (1):		
Provisión Desahucio empleados	1.856	1.856
Provisión Jubilación empleados	7.559	7.559
	9.415	9.415

- (1) A diciembre del 2018, la Compañía no contrató los servicios de un actuario para el cálculo del efecto de los beneficios por jubilación patronal y por desahucio a los que eventualmente tendrían derecho los empleados actuales sobre las ciertas bases de cumplimiento de la normativa legal vigente.

A diciembre del 2018, la compañía no efectuó un informe por un perito independiente; ya que mantiene la misma cantidad de empleados del año 2017 y por efectos de la actualización de la normativa contable.

Beneficios por desahucio

Corresponde al beneficio por medio del cual una de las partes hace saber a la otra que su voluntad es dar por terminada la relación contractual, la cual se notificará en el Ministerio de Trabajo. Este beneficio corresponde a una bonificación del 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado a un mismo empleador.

Está prohibido el desahucio dentro del lapso de 30 días a más de 2 trabajadores si la Compañía tiene hasta 20 empleados o hasta 5 empleados por mes si la Compañía mantiene más de 20 trabajadores.

Para el cálculo, se consideraron una tasa anual de descuento 5,34% y una tasa de incremento salarial del 4.0%

A continuación se presenta el movimiento de las provisiones:

	2018	2017
Provisión por jubilación patronal		
Saldo inicial	7.559	25.367
Reversión de provisión por jubilación patronal	0	(17.808)
Saldo final	<u>7.559</u>	<u>7.559</u>
Provisión por desahucio		
Saldo inicial	1.856	8.300
Reversión de provisión por desahucio	0	(6.444)
Saldo final	<u>1.856</u>	<u>1.856</u>

NOTA 15.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

La siguiente es la composición de las obligaciones tributarias al 31 de diciembre del 2018 y 2017:

	2018	2017
SRI por pagar	20.217	1
Impuesto renta ejercicio (Véase nota 16)	37.514	61.794
	<u>57.731</u>	<u>61.795</u>

NOTA 16.- CONCILIACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA

A continuación una demostración del impuesto a la renta calculado de acuerdo con la tasa impositiva legal, los gastos no deducibles, las rentas exentas, el impuesto a la renta causado, los impuestos anticipados y las retenciones en la fuente al 31 de diciembre de 2018 y 2017, según los cálculos realizados por la compañía en dólares de los Estados Unidos de América.

	2018	2017
Utilidad del Ejercicio	3.302	1.962
15% Participación Trabajadores (Véase nota 14)	495	294
Base antes de impuesto a la renta	<u>2.807</u>	<u>1.668</u>
Gastos no deducibles		
Gastos sin soporte	3.545	44.237
Base imponible	<u>6.352</u>	<u>45.905</u>
Impuesto a la Renta (Véase nota 15)	1.397	11.476
Anticipo de impuesto a la renta	12.998	21.630
Rebaja anticipo impuesto a la renta (Decreto 210)	0	-21.630
Menos retención en la fuente (Véase nota 5)	-3.250	-122
Menos crédito tributario años anteriores (Véase nota 5)	0	-2.057
Impuesto a pagar (Crédito tributario)	<u>9.748</u>	<u>9.297</u>
Anticipo mínimo impuesto a la renta próximo año	<u>10.059</u>	<u>12.998</u>

**Conciliación de la Tasa Efectiva de
Impuesto a la Renta**

	2018		
	<u>Tasa Efectiva</u>		
Utilidad del ejercicio	2.807	25%	702
Mas gastos no deducibles: (rti)	3.545	32%	886
Ajuste impuesto mínimo		406%	11.410
Base imponible	<u>6.352</u>	463%	<u>12.998</u>
Impuesto renta	<u>2.807</u>	463%	<u>12.998</u>

Conciliación de la Tasa Efectiva de
Impuesto a la Renta

2017

	<u>Tasa Efectiva</u>		
Utilidad del ejercicio	1.668	25%	417
Mas gastos no deducibles: (rti)	44.237	663%	11.059
Base imponible	45.905	688%	11.476
Impuesto renta	1.668	688%	11.476

NOTA 17.- PATRIMONIO

El patrimonio al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es conformado de la siguiente manera:

	2018	2017
Capital Social	10.000	10.000
Utilidades acumulados	49.604	49.604
Perdida acumulada	(32.573)	(22.765)
Resultado del Ejercicio	(10.191)	(9.808)
Reserva Legal	1.501	1.501
Resultado acumulado adopción N IIF	(473)	(473)
	<u>17.868</u>	<u>28.059</u>

NOTA 18.- INGRESOS

Los ingresos generados del periodo corresponden a prestaciones por servicios y otros ingresos provenientes de actividades no operacionales.

	2018	2017
Ingresos por Ventas	720.033	0
Reversión provisión desahucio/jubilacion patronal	0	24.252
Otros ingresos	10.537	325.006
	730.570	349.258
Ingresos no ordinarios:		
Utilidad en venta de propiedad planta y equipo (1)	41.112	15.450
	41.112	15.450

(1) Corresponde a la utilidad en la venta de una oficina efectuada en el mes de marzo del año 2018.

NOTA 19. - COSTOS Y GASTOS

Los costos de la compañía provienen de la actividad de construcción de inmuebles y los gastos en que se incurre para realizar la actividad de la empresa, y se presentan a continuación al año 2018 y 2017:

	2018	2017
Costo de Ventas	491.144	0
Gastos Administrativos	231.146	272.925
Gasto financiero	46.390	89.821
	768.680	362.746

NOTA 20.- REVISIONES TRIBUTARIAS

A la fecha del informe de auditoría independiente, 31 de mayo del 2019, la Compañía no ha sido notificada por auditorías tributarias de los períodos económicos de 2012 al 2018 sujetos a fiscalización.

NOTA 21.- CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE DERECHOS DE AUTOR

Hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, 31 de diciembre del 2018, hemos verificado principalmente que la Compañía mantenga licencias de uso de los sistemas utilizados.

NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 31 de mayo 2019, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, excepto por la venta de la propiedad de inversión realizada en enero de 2019.

ANEXO N° 1

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

Como parte de mi auditoría de conformidad con las NIA, apliqué mi juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a. Identifiqué y evalué los riesgos de error material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones erróneas o evasión del control interno, aspectos que no necesariamente pueden ser identificados en el transcurso de la auditoría.
- b. Obtuve un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- c. Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración de la Compañía.
- d. Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluí que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría (mayo, 31 de 2019). Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- e. Evalué la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados en mención representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.