

JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.**, está constituida en la República del Ecuador, el 10 de noviembre de 2006, y su objeto principal es la compra venta y/o permuta de todo tipo de bienes inmuebles, así como la construcción de casas o edificios de departamentos sobre terrenos no edificados. Así mismo podrá importar y/o exportar todo tipo de bienes, pudiendo actuar como agente, representante y/o comisionista. En general podrá celebrar todo tipo de actos y/o contratos permitidos por la Ley para poder cumplir con su objeto social.

Los estados financieros de **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.**, para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 18 de marzo de 2019.

En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) 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 presentes estados financieros han sido preparados en base al 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.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son basadas en condiciones de crédito normales.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

2.5 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e 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 por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como ingresos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio sobre la venta de inmuebles es de 90 días.

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

La Administración de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la Administración analiza los movimientos en los valores de los activos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

2.6 Inventarios

Se encuentra valuados como sigue:

Comprende Construcciones en Curso las cuales se registran en cuentas de activos y se transfieren al costo en porcentaje de avances de obra.

2.7 Propiedad, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo son registradas a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación acumulada.

Las reparaciones y mantenimientos que no significan un aumento de la vida útil de los mismos, se incluyen en los resultados del ejercicio que ocurren y se imputan a resultados en el período en que se producen. Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales.

La depreciación se calcula sobre el costo total de los activos y se deprecia de acuerdo al método de línea recta en función de la vida útil estimada. A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Muebles y Enseres	10
Maquinaria y Equipo	10
Equipos de Computación	3

La compañía no considera el valor residual de los activos fijos para la determinación del cálculo de la depreciación.

La compañía considera como activos sujetos a capitalización a partir de los US \$ 100,00.

2.7.1 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.8 Activos intangibles

2.8.1 Activos intangibles adquiridos de forma separada

Los activos intangibles adquiridos de forma separada son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

2.9 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles

Al final de cada período la compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro y reversiones, se reconocen inmediatamente en resultados.

Al 31 de diciembre del 2018, no se determinó deterioro de activos tangibles e intangibles.

2.10 Obligaciones bancarias

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Las obligaciones bancarias 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.

2.11 Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes corresponden a valores recibidos para la adquisición de departamentos, en el transcurso del período de proceso de construcción, los mismos que son liquidados cuando se produce la transferencia del bien.

2.12 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

2.12.1 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 imposables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta, la cual para el ejercicio 2018 es del 25%.

2.12.2 Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Los impuestos corrientes y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, excepto en la medida que exista otro resultado integral o se registre directamente en el patrimonio.

La Compañía adoptó como política no realizar la medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

2.13 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

2.14 Beneficios a empleados

2.14.1 Sueldos, salarios y contribuciones a la seguridad social

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios. Se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

2.14.2 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 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 ganancias y/o pérdidas actuariales se reconocen en la cuenta patrimonial Otro Resultado Integral y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

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

2.14.3 Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la compañía paga a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades líquidas del ejercicio antes de impuestos. Es política de la compañía efectuar la provisión en el ejercicio en que ocurren.

2.15 Préstamos de Socios

Los préstamos de socios corresponden a valores entregados por los mismos, con vencimiento en el año 2020, los intereses se liquidaran a la finalización de los proyectos. Como política, la Compañía no hará el reconocimiento inicial del interés implícito, por lo tanto no se ha procedido a la medición del costo amortizado.

2.16 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.

2.16.1 Venta de bienes

Se reconocen 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 medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.17 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 periodo más cercano en el que se conocen.

2.18 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.

2.19 Gastos financieros

Los gastos por intereses por préstamos se registran como gastos en el periodo en que se incurren.

2.20 Activos y Pasivos Financieros

Todas las compras y ventas regulares de activos financieros, son reconocidas y dadas de baja a la fecha de transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o a su valor razonable.

Los pasivos financieros son medidos a su valor razonable. La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y sólo si, las obligaciones de la misma se cancelan o han expirado.

2.21 Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera Nuevas y Revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas obligatoriamente a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente.

2.21.1 Impactos de la aplicación inicial de NIIF 9 Instrumentos financieros

En el año en curso, la Compañía ha aplicado la NIIF 9 Instrumentos Financieros (revisada en julio de 2014) y las enmiendas consecuentes en relación con otras NIIF que son efectivas durante un período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones transitorias de la NIIF 9 permiten a una entidad no re expresar información comparativa.

Adicionalmente, la Compañía ha adoptado las modificaciones consecuentes a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones que fueron aplicadas a las revelaciones de 2018 y al período comparativo.

Análisis efectuado por la Compañía

La Compañía aplicó un modelo simplificado de pérdida esperada de sus cuentas por cobrar comerciales a través de un análisis colectivo de sus clientes considerando la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida dado ese incumplimiento. La Compañía previo a iniciar revelaciones comerciales con un cliente, realiza un análisis crediticio del mismo, basados en los últimos estados financieros auditados, referencias bancarias, antigüedad de sus obligaciones, entre otros.

En opinión de la Administración, esta situación disminuye de forma significativa la probabilidad de pérdida crediticia.

En base al análisis de la información histórica de los últimos dos años se determinó que no han existido incumplimientos. La Compañía no tiene necesidad de determinar si el riesgo crediticio ha incrementado desde el reconocimiento inicial debido a que la extinción de los saldos de cuentas por cobrar comerciales ocurre en un plazo corriente. El resultado de la evaluación no ha tenido un efecto material en la posición financiera de la Compañía, resultado del año, u otro resultado integral.

La aplicación de la NIIF 9, no ha tenido impacto en la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros de la Compañía.

2.21.2 Impacto de la aplicación de la NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

La Compañía ha aplicado la NIIF 15 de ingresos procedentes de contratos con los clientes (modificada en abril de 2016), que es de aplicación obligatoria durante el período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. La NIIF 15 introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos. Una orientación más prescriptiva se ha añadido en la NIIF 15 para hacer frente a situaciones específicas.

Los detalles de los nuevos requerimientos, así como su impacto en los estados financieros de la Compañía se describen a continuación.

La Compañía ha aplicado la NIIF 15 de acuerdo con el enfoque de transición simplificado retrospectivo, utilizando los expedientes prácticos para contratos terminados conforme establece la NIIF 15: C5 (a) y (b) , o en los contratos modificados en NIIF 15: C5 (c) y utilizando el expediente en NIIF 15: C5 (d) que permite tanto la no revelación de la cantidad del precio de la transacción asignado a las obligaciones de desempeño restantes, y una explicación de cuando se espera reconocer esa cantidad como ingresos para todos los periodos de presentación de estados financieros presentados antes de la fecha de la aplicación inicial, es decir, 1 de enero de 2018.

La Compañía reconoce ingresos principalmente por la venta de bienes inmuebles, así como la construcción de casas o edificios de departamentos sobre terrenos no edificados.

Dichos ingresos dependen en gran medida de transacciones vinculadas a órdenes de pedido por parte de clientes que operan principalmente en la industria de alimentos, bebidas y productos de limpieza.

La NIIF 15, utiliza los términos "activo de contrato" y "pasivo de contrato" para describir lo que más comúnmente se reconoce como "Ingresos devengados" e "Ingresos diferidos"; sin embargo, la Norma no prohíbe que una entidad utilice descripciones alternativas en el estado de situación financiera.

La política contable de la Compañía sobre el reconocimiento de ingresos se describe en la nota 2.15.

Además de proporcionar revelaciones más extensas para las transacciones de ingresos de la Compañía, la aplicación de la NIIF 15 no ha tenido impacto en la posición financiera y o el desempeño financiero de la Compañía.

2.22 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas.

A la fecha de aprobación de los estados financieros separados, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

NORMAS	FECHA EFECTIVA DE VIGENCIA
Modificaciones a la NIIF 9.- Características de pago con compensación negativa.	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIC 19.- Modificación, reducción o liquidación del plan.	1 de enero de 2019
CINIIF 23.- La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias.	1 de enero de 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017.- Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	1 de enero de 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

Modificaciones a la NIIF 9: Características de prepago con compensación negativa

Las modificaciones a la NIIF 9, aclaran que con el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple la condición SPPI, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago, cualquiera que sea la razón para el pago adelantado. En otras palabras, las características de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente la evaluación de SPPI.

Existen disposiciones específicas de transición dependiendo de cuando las modificaciones se aplican en primer lugar, con respecto a la aplicación inicial de la NIIF 9.

La Administración de la Compañía no espera que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los importes reconocidos en los estados financieros; sin embargo, no es posible concluir al respecto, hasta que un análisis detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIC 19: Modificación, reducción o liquidación de Planes de beneficios de empleados

Las enmiendas aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por la liquidación), se calcula mediante la medición del pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación), pero ignorando el efecto del techo de activo (que pueden surgir cuando el plan de beneficio definido está en una posición excedente). NIC 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo de activo que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación), se determina en una segunda etapa y se reconoce en la manera normal en otro resultado integral.

Los párrafos que se refieren a la medición del costo de servicio actual y el interés neto sobre el pasivo por beneficios definidos neto (activo), también se han modificado. La Compañía ahora está requerida a utilizar supuestos actualizados de esta nueva medición para determinar el costo de servicio actual y de interés neto durante el resto del período de información después cambio en el plan.

En el caso de los intereses netos, las enmiendas dejan claro que, para periodos posteriores a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo), por beneficios definidos neto según la establecido en la NIC 19, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición, teniendo también en cuenta el efecto de las contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos.

Las modificaciones se aplican de forma prospectiva. Sólo se aplican a las modificaciones, reducciones o liquidaciones de planes, que ocurren en o después del inicio del período anual en el que se aplican primero las modificaciones a la NIC 19. Estas modificaciones deben ser aplicadas en períodos que inicien en o después del 1 de febrero de 2019.

La Administración de la Compañía, no prevé que la aplicación de esta modificación en el futuro tenga un impacto material sobre los importes reconocidos en los estados financieros; sin embargo, no es posible concluir al respecto, hasta que un análisis detallado haya sido completado.

CINIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias

Esta Interpretación adara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

Esta interpretación aplica para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

La Administración de la Compañía, no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro, tengan un impacto material sobre los importes reconocidos en los estados financieros; sin embargo no es posible concluir al respecto, hasta que un análisis detallado haya sido completado.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- **NIIF 3 Combinación de Negocios.**- Clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.

- **NIIF 11 Acuerdos Conjuntos.**- Clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.

- **NIC 12 Impuesto a las Ganancias.**- Clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.

- **NIC 23 Costos de Financiamiento.**- Clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía, no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro, tengan un impacto material sobre los importes reconocidos en los estados financieros; sin embargo no es posible concluir al respecto, hasta que un análisis detallado haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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 Juicios críticos en la aplicación de políticas contables en la Compañía.

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones, que la administración a efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un impacto significativo en los importes reconocidos en los estados financieros.

3.1.1 Evaluación del modelo de negocio.

La Compañía determina el modelo de negocios a un nivel que refleja como los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular. Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo como se evalúa el desempeño de los activos y como se mide el desempeño de los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos.

La Compañía monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo de negocio para el cual los activos fueron mantenidos. El monitoreo es parte de la evaluación continua de la Compañía de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos. Ningún cambio fue requerido durante los periodos de reporte.

3.1.2 Aumento significativo del riesgo de crédito

La pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de crédito esperada de 12 meses para los activos de la etapa 1 o a lo largo de su vida para activos de la etapa 2 o 3. Un activo se mueve a la etapa 2 cuando su riesgo crediticio ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial. La NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo en el riesgo de crédito. Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo ha aumentado significativamente, la Compañía toma en cuenta información cualitativa y cuantitativa prospectiva razonable y soportable.

3.2 Fuentes clave para las estimaciones

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el periodo que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

3.2.1 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.

Durante el año 2018, **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.**, no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

3.2.2 Vida útil de propiedades, planta y equipo

Como se describe en la Nota 2.7, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipo al final de cada período anual.

3.2.3 Valuación de los instrumentos financieros.

La Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden el riesgo de tasa de interés. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen las obligaciones financieras que devengan intereses y los depósitos en bancos.

4.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. 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 clientes que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

Las cuentas por cobrar comerciales están compuestas por clientes distribuidos entre diversas industrias, comercios y áreas geográficas. La evaluación de crédito es continua y se realiza sobre la condición financiera del cliente y el saldo de cuentas por cobrar.

4.3 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 Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez.

El objetivo de la Compañía es mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos (de requerirse). El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y la deuda con vencimiento a menos de 12 meses podría ser refinanciada sin problema con los actuales prestamistas si esto fuera necesario.

Los pasivos financieros tienen un vencimiento a menos de 12 meses, excepto por las obligaciones financieras y otros pasivos a largo plazo registradas al 31 de diciembre de 2018.

4.4 Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de instrumentos financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés se relacionada principalmente con las obligaciones financieras con tasas de intereses reajustables.

4.5 Gestión de capital

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar que ésta mantenga una calificación de crédito sólida y ratios de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los socios. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar pagos de dividendos a los socios.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

4.6 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

Se define como valor razonable al precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Una medición a valor razonable supone que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo tiene lugar: en el mercado principal del activo o pasivo; o en ausencia del mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

4.7 Fuentes clave para las estimaciones

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el periodo que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos de la Compañía

Las obligaciones por prestaciones de beneficios definidos de la Compañía se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

Esta presunción es considerada una fuente de incertidumbre en la estimación debido a que pequeños cambios podrían significar un efecto importante en los estados financieros.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se compone de las siguientes cuentas:

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Depósitos en cuentas corrientes locales	983,00	983,00
Total	<u>983,00</u>	<u>983,00</u>

6. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Corresponde a créditos concedidos a clientes por la venta de bienes inmuebles, con vencimientos a 30 días.

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Corresponde a un crédito concedido al Sr. Jáuregui Ponce Diego en el mes de diciembre 2018.

8. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Corresponde a anticipos entregados a proveedores y el movimiento de esta cuenta es el siguiente:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2018	2017
Saldo inicio del año	247.157,61	239.711,14
Variación	(149.651,81)	7.446,47
Total	<u>97.505,80</u>	<u>247.157,61</u>

Se incluye US \$ 27.000,00 por anticipos entregados a la empresa Jáuregui Ponce y Arquitectos S.A.

9. IMPUESTOS ANTICIPADOS

En esta cuenta se incluyen US \$ 55.407,08 que corresponde al Anticipo del Impuesto a la Renta para el ejercicio económico 2018 y US \$ 509,16 por retenciones de clientes realizadas en el presente año.

10. CONSTRUCCIONES EN TRÁNSITO

En esta cuenta se agrupa lo siguiente:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2018	2017
Proyecto Caralíz	173.502,35	173.502,35
Proyecto Monitor	327.774,12	328.603,56
Proyecto Pradera	191.719,31	191.719,31
Proyecto Lenox - Pradera III (Omega)	8.593.208,37	8.215.022,19
Proyecto Feijoo	1.341.568,27	1.442.610,24
Proyecto Arrezzo I	136.946,28	121.493,73
Proyecto Arrezzo II	511.293,44	506.618,21
Proyecto Omega II	567.191,90	543.641,23
Total	<u>11.843.204,04</u>	<u>11.523.210,82</u>

11. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2018	2017
<i>Costo</i>	82.854,31	82.854,21
Depreciación acumulada	(56.684,29)	(50.917,74)
<i>Total</i>	<u>26.170,02</u>	<u>31.936,47</u>
<i>Clasificación</i>		
Muebles y Enseres	25.720,90	25.720,90
Maquinaria y Equipos	56.179,66	56.179,56
Equipos de Computación y Software	953,75	953,75
<i>Total</i>	<u>82.854,31</u>	<u>82.854,21</u>

Los movimientos de propiedades, planta y equipos fueron como sigue:

	Muebles y Enseres	Maquinaria y Equipos	Equipo de Computación	Total
Costo				
Saldo enero 1, 2017	23.593,70	56.179,56	953,75	80.727,01
Adquisiciones	2.127,20	0,00	0,00	2.127,20
Saldo diciembre 31, 2017	25.720,90	56.179,56	953,75	82.854,21
Adquisiciones	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo diciembre 31, 2018	25.720,90	56.179,56	953,75	82.854,21
Depreciación acumulada				
Saldo enero 1, 2017	22.394,67	20.558,07	953,46	43.906,20
Depreciación del año	1.393,98	5.617,56	0,00	7.011,54
Saldo diciembre 31, 2017	23.788,65	26.175,63	953,46	50.917,74
Depreciación del año	213,44	5.553,01	0,00	5.766,45
Saldo diciembre 31, 2018	24.002,09	31.728,64	953,46	56.684,19
Saldo neto diciembre 31, 2018	1.718,81	24.450,92	0,29	26.170,02

12. OBLIGACIONES BANCARIAS

Corresponde a un sobregiro ocasional con el Banco Pichincha.

13. OTROS PROVEEDORES

Incluyen US \$ 149.052,09 por pagar a la empresa Importaciones Líneas Exclusivas en Acabados Top Line Cía. Ltda., US \$ 55.000,00 a Jáuregui Ponce Arquitectos S.A., US \$ 21.772,65 Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y Otros por la suma de US \$ 16.566,36.

14 .PROVISIONES LABORALES

Incluye las siguientes obligaciones:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Décimo Tercer Sueldo	0,00	1.472,73
Décimo Cuarto Sueldo	0,00	363,75
Provisiones por Pagar	150.000,00	150.000,00
15% Participación Trabajadores	0,00	55.620,34
<i>Saldo al final del año</i>	<u>150.000,00</u>	<u>207.456,82</u>

15. OBLIGACIONES FISCALES

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2018</i>	<i>2017</i>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Iva por Pagar	69,00	5,36
Retenciones Iva	94,13	12.556,98
Retenciones en la Fuente	1.385,78	3.355,62
Impuesto Renta Compañía	55.454,47	71.370,45
<i>Total</i>	<u>57.003,38</u>	<u>87.288,41</u>

Conciliación tributaria – contable 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:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2018	2017
Utilidad antes de la participación de los trabajadores y empleados e impuesto a la renta	(52.080,90)	370.802,24
(-) 15% Participación Trabajadores	0,00	(55.620,34)
(+) Gastos no Deducibles	2.609,41	9.229,25
Base Imponible	<u>0,00</u>	<u>324.411,15</u>
Impuesto a la renta causado ⁽¹⁾	<u>0,00</u>	<u>71.370,45</u>
Anticipo Calculado según declaración Impuesto Renta 2017 ⁽²⁾	<u>55.454,47</u>	<u>56.516,19</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>55.454,47</u>	<u>71.370,45</u>

⁽¹⁾ De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

En el formulario 101, declaración del impuesto a la renta y presentación de balances formulario único sociedades y establecimientos permanentes el porcentaje del impuesto a la renta se sigue calculando con el 22%, y no con el 25%, esto se debe a la aplicación de artículo 37.1. En el decreto 757 y determina el Reglamento a la Estructura e Institucionalidad de Desarrollo Productivo de la Inversión y de los Mecanismos e Instrumentos de Fomento Productivo, establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y establece, que hasta ingresos hasta USD \$ 1.000.000,00 la tarifa del impuesto a la renta será del 22%.

⁽²⁾ 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 US \$ 55.454,47; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US \$ 0,00; consecuentemente la Compañía registró en resultados US \$ 55.454,47 equivalente al anticipo calculado.

ASPECTOS TRIBUTARIOS

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

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

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

Ley orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:

- Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 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 las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados: industrial, agroindustrial y agrosociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.

Reformas a varios cuerpos legales:

Impuesto a la Renta

Ingresos

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".
- Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

Gastos deducibles

- Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia.

Tarifa

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad 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 fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Anticipo de Impuesto a la Renta

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado

- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

Impuesto a la Salida de Divisas

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.
- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos.

16. ANTICIPOS CLIENTES

Un resumen de anticipos clientes es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Proyecto Zen	0,00	0,00
Proyecto Monitor	1.053,80	1.053,80
Proyecto Pradera	166.749,05	166.749,05
Proyecto Estacionamiento Zen	60,00	353,54
Proyecto Arezzo	110.419,17	110.419,17
Proyecto Universal	1.850.000,00	1.850.000,00
Proyecto Feijoo	450.789,66	363.394,17
Proyecto Omega	584.828,51	450.724,19
Saldo al final del año	<u>3.163.900,19</u>	<u>2.942.693,92</u>

17. OBLIGACIONES SOCIOS LARGO PLAZO

Comprende:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Gaïbor Miguel	4.205.294,25	4.101.170,36
Jáuregui Ponce Bernardo	1.430.654,24	1.465.765,19
Jáuregui Ponce Diego	1.423.472,15	1.371.154,65
Saldo al final del año	<u>7.059.420,64</u>	<u>6.938.090,20</u>

Según se menciona en la Nota 2.15 del presente Informe la compañía no ha hecho el reconocimiento inicial del Interés implícito, por lo tanto no se ha procedido a la medición del costo amortizado.

Los préstamos concedidos tienen un vencimiento en el año 2020.

18. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía es de Cuatrocientos dólares americanos (US \$ 400,00), dividido en cuatrocientas participaciones de un dólar (US \$ 1,00) cada una.

19. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad líquida anual, debe transferirse una cantidad no menor del 5% para formar la Reserva Legal hasta que esta alcance por lo menos el 20% del Capital Social. Dicha Reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre de 2018 la reserva legal representa el 20% del capital social de la compañía.

20. UTILIDADES RETENIDAS

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2018	2017
Utilidades retenidas - distribuibles	1.417.586,02	1.525.121,39
Resultados Acumulados provenientes de la adopción primera vez de las NIIF	(28.714,66)	(28.714,66)
Otro Resultado Integral	393,00	393,00
Total	<u>1.389.264,36</u>	<u>1.496.799,73</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

21. INGRESOS OPERACIONALES Y NO OPERACIONALES

Comprende:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2018	2017
Proyecto Omega	152.846,66	599.096,00
Proyecto Arezzo	0,00	2.000,00
Proyecto Feijo	189.535,68	335.166,19
Otros Ingresos	7.396,40	740,00
(-) Descuento en Ventas	(11.964,63)	0,00
(-) Devolución en Ventas	(12.496,19)	0,00
Total	<u>325.317,92</u>	<u>937.002,19</u>

22. COSTOS PROYECTOS

Compuesto por:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2018	2017
Costos Omega	52.947,40	199.412,83
Costo Feijoo	125.774,40	165.064,08
Total	<u>178.721,80</u>	<u>364.476,91</u>

Los costos reflejados en los estados de situación financiera, han sido determinados en base a porcentaje de Obra Liquidada, acorde a lo estipulado a la Legislación Tributaria vigente. El porcentaje de costo transferido a resultados fue: Proyecto Feijoo 8.57% y Proyecto Omega el 0.61%.

23. 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, marzo 18 de 2019, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

24. SITUACIÓN TRIBUTARIA

Los estados financieros y las declaraciones de impuestos de la compañía son sujetos de revisión por parte de la Administración Tributaria (SRI), por los años 2015 al 2018.