TAMARCONS
DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

TAMAYO ARQUITECTOS, CONSTRUCTORES Y DISEÑO
TAMARCONS CIA. LTDA.

(Una compañía limitada constituida en el Ecuador)

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

CONTENIDO: **PÁGINA**

Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados Integrales	2
Estados de Cambios en el Patrimonio	3
Estados de Flujos de Efectivo	4
Conciliación del Resultado Integral Total del Año	5
Resumen de las Principales Políticas Contables	6
Notas a los Estados Financieros	21

TAMAYO ARQUITECTOS, CONSTRUCTORES Y DISEÑO TAMARCONS CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota:	Al 31 de diciembre del: 2018	2017
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes	6	3,506	88
Deudores comerciales	7	147,072	14,206
Otras cuentas por cobrar	8	76,451	45,115
Inventarios	9	1,755,056	516,717
Activos por impuestos corrientes	13	1,003	680
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		1,983,088	576,806
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario y equipo	10	10,740	4,542
Inversiones en subsidiarias	11	7,500	313,111
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		18,240	317,653
TOTAL ACTIVOS		**2,001,328**	**894,459**
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTE			
Obligaciones financieras	15	93,229	18,055
Acreedores comerciales	12	113,998	60,868
Pasivos por impuestos corrientes	13	3,755	9,224
Obligaciones laborales	14	1,868	751
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		212,850	88,898
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones financieras	15	849,998	-
Cuentas por pagar relacionadas	22	274,494	706,935
Pasivos diferidos	16	655,638	92,280
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		1,780,130	799,215
TOTAL PASIVOS		**1,992,980**	**888,113**
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	17	2,000	2,000
Resultados acumulados	18	6,348	4,346
TOTAL PATRIMONIO		**8,348**	**6,346**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**2,001,328**	**894,459**

Arq. Hugo Tamayo
Gerente General

Sr. Patricio Ramos
Contador general

Las nota adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

TAMAYO ARQUITECTOS, CONSTRUCTORES Y DISEÑO TAMARCONS CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

		Al 31 de diciembre del:	
		2018	2017
RESULTADOS			
Ingresos ordinarios	19	176,129	49,732
Costos de venta	20	(104,201)	(13,991)
Utilidad bruta		**71,928**	**35,741**
Gastos administrativos	21	(68,917)	(31,487)
Utilidad operacional		3,011	4,254
Movimiento financiero (neto)	-	254	-
Utilidad antes del impuestos a la renta		**3,265**	**4,254**
Impuesto a la renta	13	(1,599)	(1,074)
Utilidad neta del año		**1,666**	**3,180**
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
Partidas que NO serán reclasificadas en el futuro:		-	-
Ganancias (pérdidas) actuariales	-	-	-
Otros resultados integrales netos		-	-
Utilidad neta integral total		**1,666**	**3,180**
Ganancias por acción		0.83	1.59

Arq. Hugo Tamayo
Representante legal

Sr. Patricio Ramos
Contador general

Las nota adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

TAMAYO ARQUITECTOS, CONSTRUCTORES Y DISEÑO TAMARCONS CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

		Resultados acumulados		
	Capital social	**Ganancias acumuladas**	**Ganancia del periodo**	**Total patrimonio neto**
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2017	**2,000**	**-**	**1,166**	**3,166**
Distribución de los resultados del año anterior	-	1,166	(1,166)	-
Resultados netos del periodo que se informa	-	-	3,180	3,180
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017	**2,000**	**1,166**	**3,180**	**6,346**
Distribución de los resultados del año anterior	-	3,180	(3,180)	-
Corrección de errores	-	336	-	336
Resultados netos del periodo que se informa	-	-	1,666	1,666
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018	**2,000**	**4,682**	**1,666**	**8,348**

Arq. Hugo Tamayo
Representante legal

Sr. Patricio Ramos
Contador general

Las nota adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

TAMAYO ARQUITECTOS, CONSTRUCTORES Y DISEÑO TAMARCONS CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	2018	2017
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	617,783	130,873
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1,382,719)	(538,773)
Efectivo recibido por intereses	291	-
Efectivo neto (pagado) en las actividades de operación	(764,645)	(407,900)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Efectivo pagado en la compra de mobiliario y equipo	(10,700)	(5,071)
Efectivo pagado para inversiones en subsidiarias	(11,300)	(1,000)
Efectivo neto pagado en las actividades de inversión	(22,000)	(6,071)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido de instituciones financieras	925,172	17,989
Efectivo (pagado) recibido por préstamos con partes relacionadas	(135,109)	394,926
Efectivo neto recibido en las actividades de financiamiento	790,063	412,915
Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo netos del año	3,418	(1,056)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	88	1,144
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	**3,506**	**88**

Arq. Hugo Tamayo
Representante legal

Sr. Patricio Ramos
Contador general

Las nota adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Responsabilidad de las notas a los estados financieros

La información contenida en los estados financieros adjuntos es responsabilidad de la Administración de la Compañía. Las notas explicativas que se presentan a continuación contienen un resumen de las políticas contables significativas utilizadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de los estados financieros adjuntos e información adicional relevante.

Los estados financieros adjuntos fueron emitidos con la aprobación de la Administración de la Compañía el 10 de julio del 2019. Dichos estados financieros serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

El domicilio principal de la Compañía es la Avenida de la República E7-61 y Martín Carrión, edificio Titanium Plaza, ubicada en el sector norte de la ciudad de Quito – Ecuador.

1.2 Establecimiento y últimas reformas al estatuto social.

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 24 de julio del 2007 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre de Tamayo Arquitectos, Constructores y Diseño Tamarcons Cía. Ltda. y un capital social por el valor de US$2.000 que se encuentra pagado en su totalidad.

1.3 Objeto social.

El objeto social de la Compañía corresponde a la elaboración de estudios, diseños, planificación, fiscalización, y construcción de obras civiles, urbanizaciones, edificios, viviendas, caminos, carreteras, canales de riesgo.

Durante los años 2018 y 2017, la Compañía se dedicó principalmente a la construcción y comercialización de casas y efectuar inversiones en proyectos inmobiliarios administrados por otras entidades.

1.4 Transacciones significativas.

Durante los años 2018 y 2017, la Compañía se dedicó a la construcción y comercialización de los siguientes proyectos inmobiliarios:

(1) Durante el año 2018 y 2017, la Administración de la Compañía inició la construcción y comercialización del Proyecto "Paseo del Chaquiñán" que se encuentra ubicado en el centro de la parroquia Tumbaco de la ciudad de Quito – Ecuador.

El Proyecto se encuentra compuesto de 17 unidades habitacionales divididas en 6 casas, 5 dúplex, y 6 departamentos, que van desde los 127 m^2 hasta los 198 m^2 de construcción, todos con parqueaderos cubiertos. Para los años 2018 y 2017 se han reconocido US$ 1'710,088 y US$ 488,251 respectivamente como construcción en proceso del inventario.

(2) Con fecha 23 de diciembre del 2016 la Administración de la Compañía decidió la incorporación con el 50% del capital social al Consorcio Tamarcons Cia Ltda RHR Rock & Hydro Resources Cia Ltda., esto con la finalidad de construir el Proyecto "La Florida".

El Proyecto se encuentra compuesto de 67 departamentos, 10 dúplex y 25 locales comerciales, ubicados en el Km 8 ½ de la Florida Norte de la ciudad de Guayaquil – Ecuador. Para los años 2018 y 2017 la Compañía reconoció US$ 33,611 y US$ 28,466 respectivamente como inventarios en proceso.

(3) Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía se encuentra realizando la construcción y adecuación de un Galpón de la empresa Compañía de Suministros Electromecánicos S.A. ESEMEC. ubicada en la parroquia de Rumiñahui, sector Cotogchoa de la ciudad de Quito.

1.5 Inversiones en subsidiarias

- Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros adjuntos muestran inversiones en el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Kamay por US$ 309,611 que corresponden al 50% de los aportes de los constituyentes. Este valor fue aportado con un crédito otorgado por parte del accionista Hugo Tamayo.

  El Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Kamay se constituyó el 3 de junio del 2014 con el objeto del desarrollo y promoción del Proyecto Kamay, ubicado en la calle Antonio de Ulloa de la Parroquia Benalcázar de la ciudad de Quito – Ecuador.

  Con fecha 21 de diciembre del 2018 firmó la cesión de derechos fiduciarios de beneficios y subrogación de obligaciones, con la que cede su participación al 100% en el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Kamay a la empresa Iditrabahaq Cia. Ltda., por lo que mediante este instrumento jurídico la Compañía cede todos los beneficios y obligaciones a la cesionaria en el Fideicomiso.

  La Administración de la Compañía informe que se han dado de baja los derechos fiduciarios y la cuenta por pagar al Arq. Hugo Tamayo que sirvió como aporte al Fideicomiso.

- Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados financieros adjuntos muestran inversiones en el Consorcio Tamarcons Cia Ltda RHR Rock & Hydro Resources Cia Ltda. por US$ 1,000 que corresponden 50% de los aportes al capital social. El mencionado Consorcio no iniciado las operaciones hasta la fecha de este informe.

La Administración informa que las inversiones efectuadas por la Compañía en los Fideicomisos fueron realizadas con el objetivo de ejercer control de las actividades de estos negocios fiduciarios. El control se obtiene cuando la Compañía posee el poder (así como la capacidad de ejercer ese poder) para dirigir las políticas financieras y operativas significativas de una entidad con el fin de obtener beneficios variables de su inversión.

- Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados financieros adjuntos muestran inversiones en el Fideicomiso Inmobiliario Integral "La Florida" por US$ 6,500 y US$ 2,500 respectivamente, que corresponden al 1% de los aportes de los constituyentes.

1.6 Unidad de análisis financiero.

Las transacciones efectuadas por la Compañía relacionadas con la actividad inmobiliaria se encuentran sujetas a las Normas para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. De conformidad con el Artículo 19 del Reglamento a la Ley de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos vigente, la Compañía se encuentra obligada a reportar y remitir a la Unidad de Análisis Financiero, los siguientes reportes

a) Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROII), en el término establecido en el artículo 4 letra d) de la Ley (4 días contados a partir de la fecha en que el comité de cumplimiento de la institución correspondiente tenga conocimiento de tales operaciones o transacciones). Para el efecto, se adjuntará todos los sustentos del caso debidamente suscritos por el oficial de cumplimiento.

b) Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta (30) días (RESU). El término para el cumplimiento de esta obligación de reporte se encuentra fijado en el artículo 4 letra c) de la Ley (15 días posteriores al fin de cada mes).

c) Reporte de sus propias operaciones nacionales e internacionales que superen el umbral legal, conforme lo establece el artículo 4 letra e) de la Ley (15 días posteriores al fin de cada mes).

Las operaciones y transacciones antes señaladas que se realicen con jurisdicciones consideradas como paraísos fiscales por el la República del Ecuador deberán ser reportadas obligatoriamente conforme lo determina la Ley.

A criterio de la Administración de la Compañía, durante el año 2018 se han entregado los reportes requeridos por la Unidad de Análisis Financiero de forma oportuna, por lo tanto, considera que se ha dado adecuado cumplimiento a estas obligaciones y a los procedimientos y controles internos implementados que constan en el Manual sobre Mecanismos para Control y Prevención al Lavado de Activos.

1.7 Entorno económico

La economía ecuatoriana en el año 2018 se caracterizó por ser una economía de crecimiento lento y que arrastra problemas estructurales. El PIB, tuvo un ligero incremento del 1.0% en relación con el año anterior y para el año 2019, se prevé un crecimiento menor al del año 2018, que según el FMI estaría alrededor del 0.7%

El precio del petróleo se ha mantenido estable y con un precio por encima del presupuestado para el 2018 (US$41.92 dólares por barril), estando en algunos meses del año por encima de los US$65 dólares por barril.

Sin embargo, el problema de la economía ecuatoriana se presenta en el sector fiscal. El déficit fiscal al 31 de diciembre de 2018 se estimó en US$4.380 millones (4.3% del PIB), el cual continuó siendo financiado con recursos externos contratados a corto plazo y con elevadas tasas de interés. El total de bonos soberanos emitidos hasta la fecha asciende a US$14.750 millones contratados a una tasa promedio ponderada del 8.81% con vencimientos de principal e intereses entre 2020 y 2028.

El 20 de febrero de 2019, el gobierno anunció que el país recibirá US$10.200 millones para respaldar el "Plan de Prosperidad" con la Banca Multilateral y del Fondo Monetario Internacional (FMI). Estos acuerdos se hicieron con tasas que en promedio no superan el 5% y poseen plazos de hasta 30 años.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de estos estados financieros.

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas e información adicional relevante.

Los estados financieros adjuntos fueron elaborados de acuerdo con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Dichos estados financieros muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales y su aplicación de manera uniforme a los periodos contables que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la última versión vigente de las NIIF requiere que la Administración: i) ejerza su juicio en el proceso de selección y aplicación de las políticas contables de la Compañía, y, ii) realice estimaciones importantes en la medición de los diferentes rubros incluidos en dichos estados financieros. La Nota 3 revela las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros adjuntos. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Valuación de las partidas incluidas en los estados financieros

Las partidas incluidas en los estados financieros adjuntos fueron medidas al costo o a su valor razonable, tal como se describe en las políticas contables mencionadas más adelante. El valor razonable puede ser requerido o permitido por una NIIF para la medición de partidas y/o efectuar revelaciones en las notas de los estados financieros.

El costo histórico de una partida está basado en el valor razonable de la contraprestación pagada en la adquisición de un activo o en el valor razonable de la contraprestación recibida al asumir un pasivo. Por el contrario, el valor razonable es el 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 medición.
El valor razonable de una partida puede ser obtenido de datos observables o estimado utilizando otras técnicas de valoración. Las técnicas para estimar el valor razonable utilizan ''datos de entrada'' que se clasifican en:

- Datos de entrada de nivel 1: Si corresponden a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos en los que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

- Datos de entrada de nivel 2: Si son distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 y corresponden a datos observables para el activo o pasivo, directa o indirectamente.

- Datos de entrada de nivel 3: Si corresponden a datos que no son observables para el activo o pasivo.

La determinación del valor razonable de una partida incluida en los estados financieros requiere que la Administración de la Compañía maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables

2.3 Cambios en las políticas contables

2.3.1 Aplicación inicial de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:

A continuación, un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones que fueron aplicadas por primera vez en la emisión de los estados financieros adjuntos.

Norma	Fecha de emisión	Tipo de cambio	Fecha de aplicación inicial obligatoria:
NIIF-15:	Mayo del 2014	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	1 de enero del 2018
NIIF-9:	Julio del 2014	Instrumentos financieros	1 de enero del 2018
CNIIF-22:	Diciembre del 2016	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero del 2018
Modificaciones a NIIF-2:	junio del 2016	Modificaciones a la clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones	1 de enero del 2018
Modificaciones a NIC-40:	Diciembre del 2016	Requerimientos para efectuar una transferencia a o desde propiedades de inversión	1 de enero del 2018
Mejoras anuales del ciclo 2014 - 2016:	Diciembre del 2016	Modificaciones a las fechas de vigencia de ciertos párrafos de la NIIF-1: Adopción por primera vez de las NIIF y modificaciones para aplicar el valor razonable en la valuación de inversiones en asociadas y negocios conjuntos mantenidas por entidades específicas	1 de enero del 2018

Excepto por lo mencionado en los literales a) y b) siguientes, la Administración de la Compañía informa que no existieron efectos significativos provenientes de la adopción inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones

a) NIIF-9: Instrumentos financieros.

La "NIIF-9: Instrumentos financieros" emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como para su baja en los estados financieros, y, en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general.

En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de esta Norma, para incluir principalmente lo siguiente: i) Requerimientos de deterioro para activos financieros, y, ii) Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos pasivos financieros.

Resumen de los efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-9:

De acuerdo con las NIIF vigentes, los estados financieros de la Compañía fueron elaborados de conformidad con los requerimientos contenidos en NIIF-9. La fecha de aplicación inicial de esta nueva norma fue el 1 de enero del 2018.

Un resumen de las políticas utilizadas por la Administración de la Compañía para el reconocimiento, medición inicial y posterior y presentación de instrumentos financieros se muestra a continuación.

Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los activos financieros identificados por la Administración de la Compañía fueron clasificados en los estados financieros como:

- Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestran el dinero disponible en efectivo, los depósitos a la vista y las inversiones a plazo fijo con vencimiento menor a 90 días contados desde la fecha de contratación del instrumento financiero. Los depósitos a la vista y las inversiones a plazo fijo fueron realizados en entidades del sistema financiero nacional.

- Inversiones a corto plazo: Muestra las inversiones en entidades del sistema financiero ecuatoriano con vencimientos superiores a 90 días y menores a 1 año, contados desde la fecha de contratación de estos instrumentos.

- Deudores comerciales: Muestran los montos adeudados por clientes provenientes de los servicios prestados en el curso normal de los negocios. El período promedio de cobro de los servicios prestados es inferior a 90 días.

- Otras cuentas por cobrar: Muestran cuentas por cobrar a partes relacionadas que devengan costos financieros implícitos a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero nacional y no tienen plazos definidos de cobro. Adicionalmente, incluye valores pendientes de cobro de partidas no materiales.

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

- **Reconocimiento inicial**

La Compañía reconoce un activo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierte en parte beneficiaria según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Las ventas convencionales de activos financieros se dan de baja aplicando la contabilidad de la fecha de liquidación. La fecha de liquidación es la fecha en que un activo financiero se entrega por una entidad.

- **Baja de activos financieros**

La Compañía da de baja un activo financiero cuando y solo cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o,

- Se transfiere un activo financiero. Una entidad transfiere un activo financiero si, y solo si: i) son transferidos los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, ii) se retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que establezca estas condiciones. La transferencia de un activo financiero requiere que la entidad transfiera de forma sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

- **Clasificación de activos financieros**

La Compañía clasifica los activos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los siguientes criterios:

- Son medidos al costo amortizado si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales, y b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente,

- Son medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros, y b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente,

- Son medidos a valor razonable con cambios en resultados a menos que se mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en el otro resultado integral. Sin embargo, una entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones concretas en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirán a valor razonable con cambios en resultados.

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes.

- **Medición inicial**

Excepto las cuentas por cobrar a deudores comerciales, en el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros por su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se contabilice a valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Si los activos financieros representan una transacción financiada, dichos activos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Las cuentas por cobrar a deudores comerciales se miden inicialmente por su precio de transacción de acuerdo con los requerimientos de la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes"

- **Medición posterior**

Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen, es decir, al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral o al valor razonable con cambios en resultados.

El costo amortizado de los activos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

- **Deterioro de activos financieros**

En cada fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía reconocerá una provisión por pérdidas crediticias esperadas sobre un activo financiero que se mida al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral. Las pérdidas crediticias son el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que deben a una entidad según el contrato y el valor presente de los flujos de efectivo que la entidad espera recibir.

La Administración de la Compañía determinó la provisión por pérdidas crediticias de todos sus activos financieros aplicando el enfoque general, excepto en el caso de las cuentas por cobrar a deudores comerciales en cuyo caso se aplicó el enfoque simplificado.

Enfoque general: En cada fecha de presentación, una entidad medirá la provisión por pérdidas de un instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial.

Si en la fecha de presentación el riesgo crediticio de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa, desde el reconocimiento inicial, una entidad medirá el valor de las pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperada en los próximos 12 meses.

Entre la evidencia objetiva de que el riesgo crediticio de un instrumento financiero se ha incrementado tenemos: i) retrasos en los pagos por más de 30 días, ii) incumplimientos en la fecha de presentación, iii) incumplimientos en el momento del reconocimiento inicial iv) dificultades financieras de los clientes, v) un entorno económico desfavorable, vi), cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Enfoque simplificado: Una entidad medirá siempre la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales o activos de los contratos que procedan de transacciones que están dentro del alcance de la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes"

Una entidad reconocerá en el resultado del periodo, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en que se requiere que sea ajustada la corrección de valor por pérdidas en la fecha de presentación para reflejar el importe que se exige reconocer de acuerdo con esta Norma.

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituye con base en las pérdidas crediticias esperadas de un activo financiero aplicando el enfoque simplificado. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros identificados por la Administración de la Compañía fueron clasificados en las siguientes partidas de los estados financieros:

- Obligaciones financieras corrientes y no corrientes: Muestran los sobregiros en cuentas corrientes mantenidas en entidades del sistema financiero que devengan intereses a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero ecuatoriano.

- Acreedores comerciales: Muestran los montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios que son adquiridos en el desempeño normal de sus operaciones. El período promedio de pago a sus acreedores comerciales es inferior a 90 días.

- Otras cuentas por pagar: Muestran cuentas por pagar a partes relacionadas que no devengan costos financieros y no tienen plazos definidos de pago. Incluye además valores pendientes de pago de partidas no materiales.

Los pasivos financieros se clasifican como corrientes excepto, los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes

- **Reconocimiento inicial y baja de pasivos financieros**

La Compañía reconoce un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierte en parte obligada según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía da de baja pasivos financieros únicamente cuando, y solo cuando se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado

- **Clasificación de los pasivos financieros:**

La Compañía clasifica los pasivos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un pasivo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes, o, un grupo de pasivos financieros o de activos financieros y pasivos financieros, se gestiona y su rendimiento se evalúa según la base del valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión de riesgos documentada, y se proporciona internamente información sobre ese grupo, sobre la base del personal clave de la Administración de la Compañía.

- **Medición inicial:**

En el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros por su valor razonable. Si los pasivos financieros representan una transacción financiada, dichos pasivos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

- **Medición posterior:**

Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen. Por lo tanto, estos pasivos son medidos al costo amortizado, o, al valor razonable con cambios en resultados.

El costo amortizado de los pasivos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Las variaciones del valor razonable de estos pasivos se reconocen en los resultados del período.

- **Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por el valor de los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-9:

Un resumen de los principales efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma se muestra a continuación:

- **Clasificación de activos financieros:**

La Administración de la Compañía informa que los activos financieros incluidos en los estados financieros emitidos el 1 de enero del 2018 fueron clasificados de acuerdo con los requerimientos de la ‘‘NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición’’. Dichos estados financieros incluyeron exclusivamente activos financieros de la categoría préstamos y cuentas por cobrar.

La Administración de la Compañía informa que en la fecha de aplicación inicial de NIIF-9: i) todos los activos financieros fueron clasificados en la categoría ‘‘medidos al costo amortizado’’, y, ii) no se reconocieron activos financieros clasificados como ‘‘medidos a valor razonable con cambios en resultados’’ o ‘‘medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral’’.

- **Medición de activos financieros:**

La Administración de la Compañía informa que los activos financieros incluidos en los estados financieros emitidos el 1 de enero del 2018 fueron medidos al costo de acuerdo con los requerimientos de la ‘‘NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición’’.

En la fecha de aplicación inicial de la NIIF-9, los activos financieros clasificados como ‘‘medidos al costo amortizado’’ no tuvieron modificaciones en su valoración.

- **Pérdidas crediticias esperadas:**

La Administración de la Compañía informa que los estados financieros emitidos el 1 de enero del 2018 no reconocen pérdidas por deterioro de deudores comerciales de conformidad con los requerimientos establecidos en la ‘‘NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición’’.

Con base en los requerimientos de NIIF-9 y en la información financiera histórica, la Administración de la compañía decidió no modificar sus estimaciones de las pérdidas crediticias esperadas de deudores comerciales.

Los estados financieros adjuntos reconocen las pérdidas por deterioro de sus activos financieros utilizando el enfoque general, excepto para deudores comerciales en el que utilizó el enfoque simplificado.

Soluciones prácticas utilizadas en la aplicación inicial:

De acuerdo con la sección 7 de la "NIIF-9: Instrumentos financieros", la Administración de la Compañía utilizó las siguientes soluciones prácticas en la aplicación inicial de esta nueva norma:

- La Administración de la Compañía aplicó la NIIF-9 desde el 1 de enero del 2018. Los efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma fueron determinados de forma retroactiva sin presentar estados financieros reexpresados de periodos anteriores.

- En la fecha de aplicación inicial, la Compañía evaluó si un activo financiero cumple las condiciones para clasificarse como medido al costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a esa fecha.

- La determinación de si ha habido un incremento significativo en el riesgo crediticio de un activo financiero fue establecido utilizando la información razonable y sustentable que estuvo disponible en la fecha de aplicación inicial de esta nueva norma

- La determinación de las pérdidas por deterioro de las cuentas por cobrar a deudores comerciales fue establecida con base en el enfoque simplificado, es decir, reconociendo las pérdidas por deterioro por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo financiero.

b) NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

En mayo del 2014 se emitió la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes", que establece un modelo extenso y detallado que deberán utilizar las entidades en la medición y reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la "NIC-18: Ingresos ordinarios", "NIC-11: Contratos de Construcción" y las interpretaciones respectivas. En septiembre del 2015, se estableció que estas modificaciones se aplicarán a partir del 1 de enero del 2018, sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

El principio básico de esta norma es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de los siguientes pasos:

- **Paso 1:** Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
- **Paso 2:** Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- **Paso 3:** Determinar el precio de la transacción.
- **Paso 4:** Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
- **Paso 5:** Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios relacionados con una obligación de desempeño particular es transferido al cliente.

La NIIF-15: añade lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas, así como también requiere amplias revelaciones

Resumen de las nuevas políticas utilizadas para ingresos ordinarios

De acuerdo con las NIIF vigentes, los estados financieros de la Compañía fueron elaborados de conformidad con los requerimientos contenidos en NIIF-15. La fecha de aplicación inicial de esta nueva norma fue el 1 de enero del 2018.

Un resumen de las políticas utilizadas por la Administración de la Compañía para el reconocimiento, medición y presentación de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes se muestra a continuación.

- **Acuerdos comerciales identificados:**

La Administración de la Compañía informa que mantiene contratos con clientes que cumplen con los siguientes criterios:

a) Las partes han aprobado por escrito el contenido del contrato y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones.

b) La Compañía puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir.

c) La Compañía puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir.

d) El contrato tiene fundamento comercial.

e) Es probable que la Compañía recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente.

La Administración de la Compañía informa que todos los contratos con clientes forman parte de la siguiente cartera de contratos de clientes:

- **Ingresos por venta de inmuebles:** Corresponde a ingresos provenientes de la venta de casas y/o departamentos construidos en diversos proyectos inmobiliarios

- **Obligaciones de desempeño:**

Es cada compromiso de transferir al cliente un bien o servicio (o un grupo de bienes o servicios) que es distinto. Un bien o servicio que se compromete con un cliente es distinto si se cumple los dos criterios siguientes:

a) el cliente puede beneficiarse del bien o servicio en sí mismo o junto con otros recursos que están ya disponibles para él; y

b) el compromiso de la entidad de transferir el bien o servicio al cliente es identificable por separado de otros compromisos del contrato.

Con base en los contratos con clientes, la Administración de la Compañía determinó las siguientes obligaciones contractuales:

- **Ingresos por venta de inmuebles:** La obligación de desempeño proveniente de los contratos con clientes se satisfacen cuando los inmuebles son entregados a los clientes.

Los ingresos por venta de inmuebles son reconocidos en los resultados del periodo en que la obligación de desempeño se satisface.

- **Precio de la transacción:**

La Administración de la Compañía informa que el precio de la transacción es el importe de la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con clientes. Los precios establecidos se encuentran claramente definidos en los contratos con clientes. Estos precios son fijos, sin financiamiento y considerando que serán cobrados en efectivo.

Los contratos con clientes establecen precios de venta fijos por los inmuebles comercializados por la Compañía, los cuales fueron establecidos considerando los precios independientes de bienes con características similares dentro del territorio ecuatoriano.

En consecuencia, la Administración de la Compañía informa que los precios de los bienes comercializados fueron previamente acordados entre las partes.

- **Asignación del precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño:**

El precio de la transacción se distribuye a cada obligación de desempeño por un importe que represente la parte de la contraprestación a la cual la Compañía espera tener derecho a cambio de transferir los bienes y servicios comprometidos.

La Administración de la Compañía distribuye el precio de la transacción a cada obligación de desempeño identificada basándose en el precio relativo de venta independiente. El precio de venta independiente es el precio al que una entidad vendería un bien o servicio comprometido de forma separada a un cliente.

- **Medición y reconocimiento en los registros contables:**

Los ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos y acuerdos con clientes y los costos incurridos para cumplir con dichos contratos fueron reconocidos de la siguiente manera:

- **Ingresos de actividades ordinarias:** Son reconocidos en los resultados del periodo que se informa cuando (o a medida que) una obligación de desempeño se satisface. Los ingresos reconocidos corresponden al importe del precio de la transacción asignado a cada obligación de desempeño satisfecha.

- **Pasivos contractuales:** Son obligaciones de transferir bienes a clientes por los que la entidad ha recibido una contraprestación (o se ha vuelto exigible) del cliente. Los pasivos contractuales incluyen la facturación de obligaciones de desempeño no satisfechas (ingresos no devengados) y los anticipos recibos de clientes.

- **Activos contractuales:** Son los costos incurridos para cumplir los contratos mantenidos con clientes siempre que dichos costos cumplan los siguientes criterios: i) se relacionan directamente con un contrato o con un contrato esperado que la entidad puede identificar de forma específica, ii) los costos generan o mejoran recursos de la entidad que se utilizarán para satisfacer (o para continuar satisfaciendo) obligaciones de desempeño en el futuro, y, iii) se espera que sean recuperables. Los costos incurridos para obtener un contrato con un cliente son reconocidos como parte de los activos contractuales.

- **Amortización de activos contractuales:** Corresponde a la amortización sistemática del activo contractual que es congruente con la transferencia al cliente de los bienes y servicios con los que se relaciona dicho activo. Las amortizaciones del activo contractual son reconocidas en los resultados del periodo que se informa cuando (o a medida que) una obligación de desempeño se satisface.

- **Deterioro de activos contractuales:** Se reconoce en los resultados del periodo que se informa el deterioro del valor en la medida que el importe en libros de los activos contractuales supere:

a) El importe pendiente de la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de los bienes o servicios con los que se relaciona el activo, menos,

b) Los costos relacionados directamente con la provisión de esos bienes o servicios y que no se han reconocido como gasto

Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-15

Al concluir el proceso de adopción inicial de la NIIF-15, la Administración de la Compañía no determinó efectos significativos en el reconocimiento, medición y presentación de los estados financieros emitidos al 1 de enero y 31 de diciembre del 2018.

Soluciones prácticas utilizadas en la aplicación inicial:

De acuerdo con el literal b) del párrafo C3 de la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes", la Administración de la Compañía utilizó las siguientes soluciones prácticas en la aplicación inicial de esta nueva norma:

- La Administración de la Compañía aplicó la NIIF-15 desde el 1 de enero del 2018. Los efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma fueron determinados de forma retroactiva sin presentar estados financieros reexpresados de periodos anteriores.

- La aplicación retroactiva se efectuó solo a contratos que no estuvieron completados en la fecha de aplicación inicial. Por lo tanto, la Compañía no determinó los efectos retroactivos de: i) los contratos que comenzaron y finalizaron durante el año terminado el 31 de diciembre del 2017, y, ii) los contratos terminados en la fecha de aplicación inicial de esta nueva norma

- Los efectos retroactivos de la aplicación inicial fueron establecidos considerando las modificaciones contractuales que hayan tenido lugar antes de la fecha de aplicación inicial de esta nueva norma

- Para la determinación de los posibles efectos provenientes de la aplicación inicial y posterior de NIIF-15, la Administración de la Compañía consideró que todos los acuerdos comerciales mantenidos con sus clientes forman parte de una de las diferentes agrupaciones de contratos mencionados en la sección "contratos firmados con clientes" del literal a) de la Nota 2.17, los cuales proporcionan derechos y obligaciones para cada una de las partes.

2.3.2 Nuevas normas e interpretaciones publicadas.

Un resumen de las nuevas normas e interpretaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos se muestra a continuación.

Estas normas e interpretaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros emitidos a partir de las fechas indicadas en el cuadro siguiente, a menos que, la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente.

Norma	Fecha de emisión	Tipo de cambio	Fecha de aplicación inicial obligatoria:
NIIF-16:	Enero del 2016	Arrendamientos	1 de enero del 2019
CNIIF-13:	Junio del 2017	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	1 de enero del 2019
Marco Conceptual	Marzo del 2018	Modificaciones a las NIIF provenientes del nuevo marco conceptual	1 de enero del 2020
NIIF-17:	Mayo del 2017	Contratos de seguros	1 de enero del 2021

Excepto por lo mencionado en el literal a) siguiente, la Administración de la Compañía estima que no existirán efectos significativos provenientes de la adopción inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones, excepto los provenientes de la adopción inicial de NIIF-16, los cuales se muestran a continuación. Esta conclusión proviene de una evaluación general de los requerimientos de adopción inicial contenidos en estas nuevas normas e interpretaciones.

Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de esos efectos hasta que concluya el proceso de adopción inicial de los requerimientos de reconocimiento, medición y presentación incluidos en dichas normas.

a) NIIF-16: Arrendamientos.

En enero del 2016 se emitió la "NIIF-16: Arrendamientos", que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamientos, así como incluye lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas.

Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la "NIC-17: Arrendamientos" y las interpretaciones respectivas. Adicionalmente, informamos que se permite la aplicación anticipada de esta norma siempre y cuando la Compañía haya implementado o se encuentre en proceso de implementación de la "NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes".

El objetivo de la norma es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de una manera que represente fielmente los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamiento con la intención de que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar dichos efectos sobre la situación financiera, el rendimiento de sus operaciones y los flujos de efectivo de la entidad.

- **Requerimientos para arrendatarios:**

La "NIIF-16: Arrendamientos" requiere el reconocimiento y medición de los contratos de arrendamiento aplicando el modelo de "derecho de uso". De acuerdo con este modelo, los arrendatarios reconocerán, en el estado de situación financiera, un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo conformado por: i) el valor del reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento, ii) los pagos anticipados de arrendamiento menos los incentivos recibidos, iii) los costos directos iniciales incurridos como consecuencia de negociar y acordar un contrato de arrendamiento, y, iv) una estimación de los costos de desmantelamiento el activo subyacente. El reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento será el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el activo por derecho de uso puede medirse aplicando el modelo de costo o el modelo de valor razonable. Al aplicar el modelo de costo, el activo por derecho de uso será depreciado durante su vida útil y sujeto a una revisión anual para determinar posibles pérdidas por deterioro. Al aplicar el modelo de valor razonable, el activo por derecho de uso será medido de acuerdo con la naturaleza del activo arrendado y los requerimientos establecidos en la "NIC-40: Propiedades de inversión", o la "NIC-16: Propiedades, planta y equipo". Los resultados del periodo que se informa incluirán los gastos financieros derivados de los pasivos por arrendamiento con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Un arrendatario puede optar por no aplicar las políticas mencionadas en los párrafos anteriores en los siguientes casos: i) para contratos de arrendamiento a corto plazo y, ii) para contratos de arrendamiento cuyo activo subyacente es de bajo valor. En estos casos, el arrendatario reconocerá únicamente un gasto por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento.

- **Requerimientos para arrendadores:**

Los arrendadores clasificarán los contratos de arrendamiento como operativos o financieros. Un contrato de arrendamiento se clasifica como financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Un contrato de arrendamiento se clasifica como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente.

Los contratos de arrendamiento clasificados como financieros se reconocen en el estado de situación financiera como una cuenta por cobrar por un importe igual a la inversión neta en el arrendamiento que comprenden los siguientes pagos por el derecho de uso del activo subyacente: i) el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes menos los incentivos de arrendamiento por pagar, ii) los pagos de arrendamiento variables, iii) los pagos por garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario, iv) el precio para ejercer la opción de compra en caso de existir certeza razonable de que se efectúe, y, v) los pagos de penalidades por terminación de contrato.

Los resultados del periodo que se informa incluirán: i) un ingreso equivalente al valor del activo subyacente, o, si es inferior, el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato, ii) el costo o valor en libros del activo subyacente menos el valor presente del valor residual no garantizado, iii) la utilidad o pérdida derivada del contrato de arrendamiento clasificado como financiero. Los ingresos financieros derivados de las cuentas por cobrar serán registrados con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Los arrendadores que mantengan contratos de arrendamiento operativo reconocerán en los resultados del periodo que se informa: i) un ingreso por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento, y ii) la depreciación de los activos arrendados.

Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-16

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía informa que no ha concluido el proceso de implementación de NIIF-16.

La Administración de la Compañía estima que los efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-16 no serán significativos considerando los estados financieros en su conjunto.

La medición de los efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma será determinada cuando concluya el proceso de implementación de NIIF-16 y posteriormente reconocidas en los estados financieros emitidos al 1 de enero del 2019

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía informa que únicamente mantiene contratos de arrendamiento de maquinarias por plazos inferiores a 12 meses.

b) CNIIF-13: Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.

En junio del 2017 se emitió la CNIIF-13: La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias'' que proporcionaron una aclaración sobre cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la ''NIC-12: Impuesto a las ganancias'' cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Se permite su aplicación anticipada.

c) Marco conceptual

En marzo del 2018 se emitió un nuevo Marco Conceptual de las NIIF. Con base en este nuevo marco conceptual el IASB efectuó varias modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF que estarán vigentes a partir del 1 de enero del 2020

d) NIIF-17: Contratos de seguros

En mayo del 2017 se emitió la ''NIIF-17: Contratos de seguro'', que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguro emitidos. También requiere principios similares a aplicar a contratos de reaseguro mantenido y a contratos de inversión emitidos con componentes de participación discrecional. El objetivo es asegurar que las entidades proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esos contratos. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en ''NIIF-4: Contratos de seguro'' y se aplicará a periodos anuales que comiencen el 1 de enero del 2021. Se permite su aplicación anticipada.

2.3.3 Modificaciones a las NIIF publicadas:

A continuación, un resumen de las modificaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos. Estas modificaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros a partir de las fechas indicadas a continuación, a menos que, la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente.

Norma	Fecha de emisión	Tipo de cambio	Fecha de aplicación inicial obligatoria:
NIC-19:	Febrero del 2018	Reconocimiento de una modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero del 2019
NIC-28:	Octubre del 2017	Medición de las participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero del 2019
Mejoras anuales del ciclo 2015 - 2017:	Diciembre del 2017	1) Guías para la aplicación del método de adquisición a tipos particulares de combinaciones de negocios, 2) Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas, 3) Reconocimiento de impuestos corrientes y diferidos sobre dividendos y 4) Costos por préstamos suceptibles de capitalizar	1 de enero del 2019
NIC-1 y NIC-8:	Octubre del 2018	Definición de materialidad o impiortancia relativa	1 de enero del 2020
NIIF-3:	Octubre del 2018	Definición de un negocio en una combinación de negocios	1 de enero del 2020
NIIF-10:	Septiembre del 2014	Registro de la pérdida de control de subsidiarias.	No definida
NIC-28:	Septiembre del 2014	Registro de las ganancias o pérdidas proveniente de las ventas o aportaciones efectuadas por un inversor a sus asociadas o negocios conjuntos	No definida

La Administración de la Compañía informa que la aplicación inicial de estas modificaciones no tendrá efectos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de esos efectos hasta que un examen detallado haya sido completado

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). La Administración de la Compañía estableció que el dólar estadounidense es la moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros.

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.5 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, así como notas de crédito negociables, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.6 Activos financieros (hasta el 31 de diciembre del 2017)

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

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

- **Reconocimiento inicial y baja de activos financieros**

Los activos financieros fueron reconocieron en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convirtió en parte beneficiaria según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía dio de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiraron los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfirieron de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

- **Clasificación de activos financieros**

La Compañía clasificó sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación dependió del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determinó la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- **Medición inicial y posterior**

Los activos financieros fueron medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía midió el activo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos activos se midieron al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocieron y calcularon utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés fue inmaterial.

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

- **Deterioro de activos financieros al costo amortizado**

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que fueron medidos al costo amortizado fueron evaluados para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Si existió evidencias, la Compañía determinó el importe de cualquier pérdida por deterioro considerando si existió evidencia objetiva individual de deterioro del valor para activos financieros que sean individualmente significativos, e, individual y colectivamente para activos financieros que no fueron significativos.

Entre la evidencia objetiva de que los activos financieros medidos al costo amortizado estaban deteriorados incluyó: i) experiencia pasada de la Compañía, ii) dificultades financieras de los clientes, iii) un entorno económico desfavorable, iv) incrementos en el número de pagos atrasados, v), así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor fue la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros de los activos financieros se redujo directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se redujo a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituyó en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas.

Cuando la Compañía consideró que una cuenta por cobrar comercial no fue recuperable, se dio de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

- **Activos financieros identificados:**

Al 31 de diciembre del 2017, todos los activos financieros identificados por la Compañía fueron clasificados en la categoría préstamos y cuentas por cobrar.

Los activos financieros identificados fueron medidos inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición de dicho activo. Luego de la medición inicial, los activos financieros son medidos al costo amortizado

Las pérdidas por deterioro de los activos financieros fueron determinados estableciendo la diferencia entre el importe en libros del instrumento financiero y el valor presente de los flujos futuros estimados de dicho activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

2.7 Pasivos financieros (hasta el 31 de diciembre del 2017)

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como corrientes excepto, los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes.

- **Reconocimiento inicial y baja de pasivos financieros**

Los pasivos financieros fueron reconocidos en su estado de situación financiera cuando, y sólo cuando se convirtió en parte obligada según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía dio de baja un pasivo financiero únicamente cuando: i) expiraron los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del pasivo financiero, ii) son cancelados o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía, y, iii) se transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del pasivo financiero.

- **Clasificación de pasivos financieros**

La Compañía clasificó sus pasivos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, y, ii) medidos al costo amortizado. La clasificación dependió del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determinó la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- **Medición inicial y posterior**

Los pasivos financieros fueron medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía midió el pasivo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos pasivos se midieron al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocieron y calcularon utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés fue inmaterial.

- **Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

- **Pasivos financieros identificados:**

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, todos los pasivos financieros identificados por la Compañía fueron clasificados como medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros identificados fueron medidos inicialmente por su valor razonable. Luego de la medición inicial, los pasivos financieros son medidos al costo amortizado

2.8 Inventarios

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

En caso de ser necesario, los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia o deterioro, las cuales son determinadas en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta.

- **Costo de ventas**

Durante los años 2018 y 2017, la Administración de la Compañía determinó el costo de los servicios prestados de acuerdo a las horas de trabajo utilizadas por los profesionales a cargo de dichos servicios.

Los costos de construcción de los inmuebles producidos serán determinados mediante la división de los costos incurridos y por incurrir para el número de unidades que se planificó producir en cada proyecto inmobiliario. Esto ocurrirá una vez sean comercializadas las unidades inmobiliarias.

El costo unitario determinado fue utilizado para establecer los costos de los bienes y servicios vendidos reconocidos en los resultados del periodo que se informa.

2.9 Inversiones en subsidiarias

Son subsidiarias aquellas inversiones en acciones o participaciones que la Compañía posee con el fin de ejercer control de la entidad receptora de la inversión. El control se obtiene cuando la Compañía posee el poder (así como la capacidad de ejercer ese poder) para dirigir las políticas financieras y operativas significativas de una entidad con el fin de obtener beneficios variables de su inversión.

En los estados financieros adjuntos, las inversiones en subsidiarias se midieron inicialmente a su costo de adquisición. Posteriormente, las inversiones en subsidiarias son registradas al costo menos cualquier importe acumulado de pérdidas por deterioro de valor. Los dividendos provenientes de las inversiones en subsidiarias son reconocidos en los resultados del periodo en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir el pago de los dividendos.

2.10 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumentan el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

2.11 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

- **Activos por impuestos corrientes**

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos mínimos del impuesto a la renta.

- Retenciones en la fuente: Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

- Determinación del anticipo mínimo del impuesto a la renta: La legislación tributaria vigente establece que los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma de los siguientes rubros:

  - El 0.4% del activo total, menos ciertas deducciones
  - El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
  - El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
  - El 0.2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.

- Pago del anticipo mínimo del impuesto a la renta: El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado y/o liquidado por los contribuyentes de la siguiente manera:

  - Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta que excede al monto de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

  - Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

  - Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

- **Pasivos por impuestos corrientes**

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

- Impuesto a la renta causado: El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para el año 2018, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa del 22% (2017: 22%). Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

- Determinación del pasivo por impuesto corriente: Para los años 2018 y 2017, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado.

- Liquidación del pasivo por impuesto corriente: Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal siempre y cuando no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del anticipo mínimo del impuesto a la renta.

  Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta.

A partir del ejercicio fiscal 2019, el anticipo del impuesto a la renta pagado durante el año se constituye en crédito tributarios para el pago del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal en curso. El anticipo se pagará en la forma y el plazo que establezca la Administración Tributaria

2.12 Impuestos diferidos

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles

- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal y, iii) la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

- **Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes**

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del período que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período que se informa.

- **Registro de los impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.13 Reconocimiento de ingresos (hasta el 31 de diciembre del 2017)

Los ingresos fueron reconocidos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pudo otorgar.

- **Ingresos por la venta de bienes:**

Los ingresos por venta de libros son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: i) Se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos, derivados de la propiedad de dichos bienes, ii) La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, iii) Se puede medir con fiabilidad el importe de los ingresos, así como los correspondientes costos incurridos o por incurrir relacionados a dichos ingresos, iv) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, y, v) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad

- **Ingresos por dividendos:**

Los dividendos provenientes de las inversiones de la Compañía son reconocidos en los resultados en la fecha en que la entidad obtiene el derecho legal de exigir su pago.

2.14 Costos y gastos

Los gastos se reconocen en los resultados del periodo que se informa en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan 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.

2.15 Gastos por arrendamientos

La Administración de la Compañía informa que como arrendataria mantiene únicamente contratos de arrendamiento operativo. Los gastos por arrendamientos operativos se reconocen empleando el método de línea recta durante los plazos establecidos en los respectivos contratos.

2.16 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.17 Resultados acumulados

- **Resultados acumulados a libre disposición**

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF.

La Junta General de Socios puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

2.18 Dividendos

La distribución de dividendos a los socios de la Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF 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 y sus notas relacionadas. 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 bajo ciertas condiciones.

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociadas se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

Un resumen de las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables se muestra a continuación:

- Valoración de inversiones en subsidiarias: Las inversiones en subsidiarias fueron medidas al costo de adquisición menos el importe acumulado de pérdidas por deterioro de valor de las mencionadas inversiones, en caso de existir. La Administración de la Compañía informa que las proyecciones financieras de las inversiones en subsidiarias determinaron que el importe recuperable de estos activos supera su valor en libros al 31 de diciembre del 2018.

- Deterioro de activos no financieros: El deterioro de los activos financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.10.

- Impuestos diferidos: La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro. Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Un resumen de los instrumentos financieros se muestra a continuación:

	Al 31 de diciembre del 2018		Al 31 de diciembre del 2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros corrientes				
Efectivo y equivalentes	3,506	-	88	-
Deudores comerciales	147,072	-	14,206	-
Total activos financieros	**150,578**	**-**	**14,294**	**-**
Pasivos financieros corrientes				
Obligaciones financieras	93,229	849,998	18,055	-
Acreedores comerciales	113,998	-	60,868	-
Cuentas por pagar relacionadas	-	274,494	-	706,935
Total pasivos financieros	**207,227**	**1,124,492**	**78,923**	**706,935**

Todos los activos y pasivos financieros incluidos en el cuadro anterior fueron medidos al costo amortizado.

5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro. Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

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

A continuación, presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

Riesgo de mercado

Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio, riesgos de precio y riesgos por la tasa de interés. A continuación, los riesgos detectados:

- Riesgo de cambio: Debido al giro normal de negocios, la Compañía está expuesta a cambios en la cotización del dólar estadounidense. Estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios importados.

- Riesgo de precio: Derivado de políticas económicas gubernamentales que restringen las importaciones, la Compañía está expuesta a cambios en los precios de reposición de sus activos importados. La Administración de la Compañía estima que no existirán modificaciones importantes en los precios de compra de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumidos durante el desarrollo normal de sus operaciones. Los precios de los bienes comercializados por la Compañía se modifican frecuentemente en función de los precios establecidos por el mercado para productos con características similares.

- Riesgo por tasa de interés: La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés pactados en sus obligaciones financieras. La tasa de interés establecida en sus obligaciones financieras es similar a la vigente en el mercado financiero ecuatoriano para este tipo de operaciones financieras.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Debido al giro del negocio, la Compañía vende los inmuebles construidos directamente a consumidores finales. Los ingresos por venta de bienes son reconocidos en la fecha de entrega de los inmuebles, los cuales son cobrados de la siguiente manera: i) anticipos recibidos de clientes de acuerdo con las condiciones establecidos en las promesas de venta de los inmuebles que fueron firmadas con cada beneficiario, y, ii) antes de la firma de la escritura de venta del inmueble, el cliente se compromete a pagar la totalidad del inmueble transferido.

Previo a la firma de las promesas de venta de los inmuebles, los clientes deben llenar solicitudes que son revisadas por el departamento de crédito, quienes establecen cupos, plazos y demás condiciones de pago. La compañía relacionada está sujeta a una calificación previa y posterior de su situación financiera.

Por otro lado, la Administración de la Compañía mantiene como política efectuar inversiones a corto plazo únicamente en entidades financieras cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo de las inversiones efectuadas.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

El apoyo financiero de los socios de la Compañía, las nuevas inversiones en proyectos inmobiliarios y los resultados obtenidos por la Compañía durante los años 2018 y 2017 permitieron alcanzar la posición neta de activos y pasivos financieros mencionada en la Nota 4; con este antecedente, la Administración de la Compañía informa que no ha tenido problemas de liquidez durante dichos años, ni se espera que los tenga en el corto plazo.

Cuando existen excedentes de liquidez se efectúan inversiones a corto plazo en el sistema financiero nacional. La Administración de la Compañía en función de los excedentes de efectivo que mantenga establece planes de inversiones y usos.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. Los activos y pasivos financieros de la Compañía corresponden principalmente a partidas corrientes.

Con el fin de mantener un margen suficiente y/o de respaldo para la administración del riesgo de liquidez, al 31de diciembre del 2018, la Compañía se encuentra gestionando líneas de crédito con entidades del sistema financiero nacional.

Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos financiados principalmente con:

- **Pasivos que devengan costos financieros:** Préstamos recibidos de entidades bancarias incluidos en el rubro obligaciones con instituciones financieras por pagar que devengan costos financieros a tasas vigentes en el mercado financiero nacional

- **Pasivos que no devengan costos financieros:** Acreedores comerciales, otras cuentas por pagar (préstamos recibidos de partes relacionadas), pasivos contractuales, pasivos por impuestos corrientes y otros pasivos (obligaciones tributarias no vencidas) que no devengan costos financieros.

La Administración de la Compañía estima que la rentabilidad proyectada para los siguientes períodos contables será lo suficientemente importante para evitar la pérdida de valor de su patrimonio.

Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que, debido a su naturaleza de corto plazo, los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de los pagos anticipados se muestra a continuación:

Composición de saldos	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
Efectivo en caja	-	88
Bancos locales	3,506	-
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	3,506	88

7. DEUDORES COMERCIALES

Un resumen de los deudores comerciales se muestra a continuación:

Composición de saldos		Al 31 de diciembre del	
		2018	2017
Clientes no relacionados locales	(1)	22,170	14,206
Clientes relacionados locales	(2)	126,388	-
Subtotal		148,558	14,206
Deterioro acumulado de deudores comerciales		(1,486)	-
Total deudores comerciales corrientes		147,072	14,206

(1) Al 31 de diciembre del 2018, los deudores comerciales no relacionados básicamente son Esemec S.A. por US$ 15,158, Americaswat Store Cia. Ltda. por US$ 3,713 y Empresa Publica Casa Para Todos EP por US$ 3,299.

(2) Un resumen de las transacciones y saldos con partes relacionadas se muestra en la Nota 22.

- **Detalle de las cuentas por cobrar comerciales por vencimientos:**

Un resumen de los deudores comerciales por vencimiento se detalla a continuación:

Deudores comerciales por atigüedad:	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
Cartera vigente	137,761	10,842
Cartera vencida:		
De 0 a 90 días	-	-
De 91 a 180 días	3,786	-
De 181 a 360 días	7,011	3,364
Mas de 360 días e incobrables	-	-
Saldo de deudores comerciales por vencimientos	148,558	14,206

- **Política para determinar la provisión por deterioro acumulada de deudores comerciales:**

Con base en los requerimientos de NIIF-9 y en información financiera histórica de la Compañía, la Administración estimó las pérdidas crediticias esperadas de deudores comerciales aplicando el enfoque simplificado. Las pérdidas crediticias esperadas de los demás activos financieros fueron determinados utilizando el enfoque general.

La Administración de la Compañía informa que reconoció pérdidas crediticias esperadas al 31 de diciembre del 2018 por US$ 1,486.

- **Política para determinar la provisión por deterioro acumulada de deudores comerciales:**

Un activo financiero tiene deteriorado el crédito cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero tiene deteriorado el crédito incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- Cuando el cliente o deudor esté en proceso de declaración de quiebra, en suspensión de pagos, en concurso de acreedores o situaciones análogas
- Créditos reclamados judicialmente o sobre los que el cliente o deudor haya suscitado litigio de cuya resolución dependa, total o parcialmente, su cobro.

- Créditos morosos, considerándose como tales aquellos para los que haya transcurrido, como mínimo, tres meses desde su vencimiento sin que se haya obtenido el cobro.

- **Deterioro acumulado de deudores comerciales:**

El movimiento del deterioro acumulado de deudores comerciales se detalla a continuación:

Movimiento	Al 31 de diciembre del	
	2018	**2017**
Saldo Inicial	-	-
Incrementos	(1,486)	-
Reversos / Utilizaciones	-	-
Saldo Final	(1,486)	-

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las otras cuentas por cobrar se muestra a continuación:

Composición de saldos		Al 31 de diciembre del	
		2018	**2017**
Anticipo de proveedores	(1)	52,417	45,115
Préstamos a empleados		195	-
Préstamos a partes relacionadas	(2)	19,579	-
Otras cuentas por cobrar	(3)	4,260	-
Total otras cuentas por cobrar		76,451	45,115

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponden a anticipos entregados a proveedores por US$ 47,815 y US$ 45,115 respectivamente, más US$ 4,602 para el año 2018 como anticipo a partes relacionadas. Ver Nota 22.

(2) Un resumen de las transacciones y saldos con partes relacionadas se muestra en la Nota 22.

(3) Al 31 de diciembre del 2018 corresponden a pagos realizados por la Compañía a nombre de los clientes por honorarios legales en la elaboración y aprobación de minutas.

9. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios se muestra a continuación:

Composición de saldos		Al 31 de diciembre del	
		2018	**2017**
Proyecto "Paseo del Chaquiñán"	(1)	1,710,088	488,251
Proyecto "La Florida"	(1)	33,611	28,466
Proyecto "Esemec"	(1)	11,357	-
Total inventarios		1,755,056	516,717

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 1.4

10. MOBILIARIO Y EQUIPO

Movimiento y composición de saldos:

El movimiento y los saldos de mobiliario y equipo se presentan a continuación:

Descripción	Equipo de oficina	Muebles y enseres	Equipos de computación	Total
Al 1 de enero de 2017				
Costo	-	-	-	-
Depreciación acumulada	-	-	-	-
Valor en libros	-	-	-	-
Movimiento 2017				
Adiciones	124	1,461	3,486	5,071
Depreciación	(5)	(64)	(460)	(529)
Valor en libros al 31 de diciembre de 2017	119	1,397	3,026	4,542
Al 31 de diciembre de 2017				
Costo	124	1,461	3,486	5,071
Depreciación acumulada	(5)	(64)	(460)	(529)
Valor en libros	119	1,397	3,026	4,542
Movimiento 2018				
Adiciones	-	520	10,180	10,700
Depreciación	(10)	(189)	(4,303)	(4,502)
Valor en libros al 31 de diciembre de 2018	109	1,728	8,903	10,740
Al 31 de diciembre de 2018				
Costo	124	1,981	13,666	15,771
Depreciación acumulada	(15)	(253)	(4,763)	(5,031)
Valor en libros	109	1,728	8,903	10,740

11. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Un resumen de las inversiones en subsidiarias se muestra a continuación:

Composición de saldos		Al 31 de diciembre del	
		2018	**2017**
Fideicomiso "La Florida"	(1)	6,500	2,500
Fideicomiso "Kamay"	(2)	-	309,611
Consorcio Tamarcons & RHR	(3)	1,000	1,000
Total inversiones en subsidiarias		7,500	313,111

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados financieros adjuntos muestran inversiones en el Fideicomiso Inmobiliario Integral "La Florida" por US$ 6,500 y US$ 2,500 respectivamente, que corresponden al 1% de los aportes de los constituyentes. Ver comentarios adicionales en la Nota 1.5.

- **Estado de situación financiera del Fideicomiso Inmobiliario Integral La Florida**

  Un resumen del estado de situación financiera del Fideicomiso Inmobiliario Integral La Florida se muestra a continuación:

FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL LA FLORIDA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	2018	**2017**
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes	35	133
Inventarios	614,367	614,367
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	614,402	614,500
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Activo por impuestos diferidos	2,745	861
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	2,745	861
TOTAL ACTIVOS	**617,147**	**615,361**
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTE		
Acreedores comerciales	3,507	537
Pasivos por impuestos corrientes	9	9
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	3,516	546
TOTAL PASIVOS	**3,516**	**546**
PATRIMONIO		
Aportes constituyentes	621,867	617,867
Resultados acumulados	(8,236)	(3,052)
TOTAL PATRIMONIO	**613,631**	**614,815**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	**617,147**	**615,361**

- **Estado de resultados integrales del Fideicomiso Inmobiliario Integral La Florida**

  Un resumen del estado de resultados integrales del Fideicomiso Inmobiliario Integral La Florida se muestra a continuación:

FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL LA FLORIDA
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	2018	**2017**
RESULTADOS		
Gastos administrativos	7,068	3,913
Pérdida operacional	7,068	3,913
Pérdida antes del impuestos a la renta	**7,068**	**3,913**
Impuesto a la renta diferido	(1,884)	(861)
Pérdida neta del año	**5,184**	**3,052**

(2) Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros adjuntos muestran inversiones en el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Kamay por US$ 309,611 que corresponden al 50% de los aportes de los constituyentes. Este valor fue aportado con un crédito otorgado por parte del accionista Hugo Tamayo.

Con fecha 21 de diciembre del 2018 firmó la cesión de derechos fiduciarios de beneficios y subrogación de obligaciones, con la que cede su participación al 100% en el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Kamay a la empresa Iditrabahaq Cia. Ltda., por lo que mediante este instrumento jurídico la Compañía cede todos los beneficios y obligaciones a la cesionaria en el Fideicomiso. Ver comentarios adicionales en la Nota 1.5.

- **Estado de situación financiera del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Kamay**

Un resumen del estado de situación financiera del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Kamay se muestra a continuación:

FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL LA FLORIDA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	2018	**2017**
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes	35	133
Inventarios	614,367	614,367
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	614,402	614,500
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Activo por impuestos diferidos	2,745	861
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	2,745	861
TOTAL ACTIVOS	**617,147**	**615,361**

PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTE		
Acreedores comerciales	3,507	537
Pasivos por impuestos corrientes	9	9
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	3,516	546
TOTAL PASIVOS	**3,516**	**546**
PATRIMONIO		
Aportes constituyentes	621,867	617,867
Resultados acumulados	(8,236)	(3,052)
TOTAL PATRIMONIO	**613,631**	**614,815**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	**617,147**	**615,361**

- **Estado de resultados integrales del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Kamay**

  Un resumen del estado de resultados integrales del Fideicomiso Inmobiliario Kamay se muestra a continuación:

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO KAMAY
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	30 de novimbre del 2018	**31 de diciembre del 2017**
RESULTADOS		
Ingresos ordinarios	-	110,000
Costos de venta	-	99,620
Utilidad bruta	**-**	**10,380**
Gastos administrativos	8,294	11,238
Gastos financieros	37,163	42,018
Pérdida operacional	(45,457)	(42,876)
Otros ingresos	(212)	-
Pérdida antes del impuestos a la renta	**(45,669)**	**(42,876)**
Impuesto a la renta diferido	-	48,730
(Pérdida) Utilidad neta del año	**(45,669)**	**5,854**

(3) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados financieros adjuntos muestran inversiones en el Consorcio Tamarcons Cia Ltda RHR Rock & Hydro Resources Cia Ltda. por US$ 1,000 que corresponden 50% de los aportes al capital social. El mencionado Consorcio no iniciado las operaciones hasta la fecha de este informe y tampoco ha elaborado los estados financieros por esos años. Ver comentarios adicionales en la Nota 1.5.

12. ACREEDORES COMERCIALES

Un resumen de los acreedores comerciales se muestra a continuación:

Composición de saldos		Al 31 de diciembre del	
		2018	**2017**
Proveedores locales	(1)	112,538	60,868
Tarjetas de crédito		1,460	-
Total acreedores comerciales		113,998	60,868

(1) Al 31 de diciembre del 2018 corresponden principalmente a Importadora Vega S.A. por US$ 30,327, Angélica Dolberg por US$ 13,505, Bagant Ecuatoriana CIA. Ltda. por US$ 8,021, Prefabricados y Equipos S.A. por US$ 7,393, Brolog Cia. Ltda. por US$ 7,075, Hormigones y Pisos Hormipisos Cia. Ltda. por US$ 5,443, Comercial Cano Lastra Cia. Ltda. por US$ 3,972, Otros proveedores por US$ 36,802.

Al 31 de diciembre del 2017 corresponden principalmente a Ana López Gómez por US$ 12,000, Importadora Vega S.A. por US$ 9,961, Desarrollos Inmobiliarios Trabahaq S.A. por US$ 8,800, Brolog Cia. Ltda. por US$ 6,105, Unión Ferretera Unifer S.A. por US$ 5,593, Otros proveedores por US$ 18,409.

13. IMPUESTOS

Un resumen de los activos y pasivos por impuestos corrientes se muestra a continuación:

	Al 31 de diciembre del	
Activo por impuestos corrientes	**2018**	**2017**
Crédito tributario impuesto al valor agregado	1,003	680
Total activos por impuestos corrientes	1,003	680

	Al 31 de diciembre del	
Pasivo por impuestos corrientes	**2018**	**2017**
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	1,594	3,495
Impuesto al valor agregado por pagar	844	5,058
Impuesto a la renta por pagar	1,317	671
Total pasivos por impuestos corrientes	3,755	9,224

Impuesto a la renta reconocido en resultados

Para el 2018 y el 2017 el gasto de impuesto a la renta fue como sigue:

Impuesto a la renta reconocido en resultados	Al 31 de diciembre del	
	2018	**2017**
Impuesto a la renta corriente	1,599	1,074
Impuesto a la renta diferido		
Generación por diferencias temporarias	-	-
Impuesto a la renta del año	1,599	1,074

Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente

A continuación, se detalla la determinación del Impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre:

Conciliación tributaria	Al 31 de diciembre del	
	2018	**2017**
Utilidad antes de participación laboral	3,840	5,005
Participación de los trabajadores en las utilidades	(576)	(751)
Utilidad antes de impuesto a la renta	3,264	4,254
Gastos no deducibles	4,005	627
Base tributaria	7,269	4,881
Tarifa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta corriente	1,599	1,074

Situación fiscal

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2016 a 2018 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

Otros asuntos - Reformas tributarias

El 21 de agosto del 2018 se publicó la "Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal" en el Suplemento del Registro Oficial No. 309. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el SRI para obligaciones vencidas posterior al 2 de abril del 2018 (Amnistía Tributaria). Adicionalmente, aplicación de remisión sobre obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, etc.

- Dividendos considerados como ingresos exentos a excepción si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador; y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivo

- Se establecen cambios en la aplicación de la tarifa de Impuesto a la renta a partir del año 2018 desde el 25% al 28%

- Se establece el Impuesto a la renta único mediante tarifa progresiva a la utilidad de enajenación de acciones.

- Se elimina el saldo del anticipo a liquidarse en declaración del próximo año y se elimina devolución del anticipo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE); contemplando la devolución del valor del anticipo que sobrepase al valor del Impuesto a la renta causado para sociedades (eliminación impuesto mínimo).

- Con respecto al Impuesto al Valor Agregado (IVA), se establece el uso del crédito tributario de IVA en compras hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago, o la devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de IVA hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago.

- Se elimina a la compensación como base imponible para el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD).

El 24 de agosto del 2018, en el Primer Suplemento se publicó el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización, cuyos principales puntos resumimos a continuación:

- Se considerarán transacciones inexistentes cuando el SRI detecte que un contribuyente ha estado emitiendo comprobantes de venta sin que se haya realizado la transferencia del bien o la prestación del servicio; o bien que dichos contribuyentes se encuentren no ubicados, se presumirá la inexistencia de dichas operaciones.

- Disposiciones referentes a deducción de jubilación patronal y desahucio.

La Administración de la Compañía. ha evaluado dichas reformas y considera que no tendrán impacto sobre las operaciones.

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2018 y 2017 se muestra a continuación:

Conciliación tributaria	**Al 31 de diciembre del**	
	2018	**2017**
Utilidad antes de participación laboral	3,840	5,005
Participación de los trabajadores en las utilidades	(576)	(751)
Tarifa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta a la tasa vigente	718	936
Efecto de gastos no deducibles que no se reversarán en el futuro	881	138
Gasto por impuesto a la renta	1,599	1,074

14. OBLIGACIONES LABORALES

Composición de saldos:

Un resumen de las obligaciones laborales se muestra a continuación:

Composición de saldos		**Al 31 de diciembre del**	
		2018	**2017**
Seguridad social		541	-
Participación laboral	(1)	1,327	751
Total beneficios definidos corrientes		1,868	751

(1) Participación laboral

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

Para el 2018 y 2017 el movimiento de la provisión para participación a trabajadores fue como sigue:

Movimiento	**Al 31 de diciembre del**	
	2018	**2017**
Saldo inicial al 1 de enero del	751	-
Pagos	-	-
Provisión del año	576	751
Saldo final al 31 de diciembre del	1,327	751

15. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición de saldos:

Un resumen de las obligaciones financieras se muestra a continuación:

Composición de saldos		Al 31 de diciembre del	
		2018	**2017**
Sobregiro bancario		93,229	18,055
Préstamos con instituciones financieras	(1)	849,998	-
Total obligaciones financieras		943,227	18,055

(1) Un resumen de préstamos con instituciones financieras se muestra a continuación:

	Interés anual				
Institución	**2018**	**2017**	**Vencimiento**	**2018**	**2017**
A largo plazo					
Banco General Rumiñahui	9.76%	-	Febrero 2020	149,999	-
Banco General Rumiñahui	9.76%	-	Febrero 2020	349,999	-
Banco General Rumiñahui	9.76%	-	Abril 2020	350,000	-
				849,998	**-**

16. PASIVOS DIFERIDOS

Composición de saldos:

Un resumen de los pasivos diferidos se muestra a continuación:

Composición de saldos		Al 31 de diciembre del	
		2018	**2017**
Anticipo de clientes	(1)	655,638	92,280
Total anticipo clientes		655,638	92,280

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados financieros adjuntos muestran pasivos diferidos por el valor de US$655,38 y US$ 92,280 respectivamente que corresponden a anticipos recibidos de clientes del Proyecto Inmobiliario "Paseo del Chaquiñán".

17. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados financieros muestran un capital social por el valor de US$ 2,000 que se encuentra dividido en 2,000 participaciones cuyo valor nominal es US$1 cada una.

18. RESULTADOS ACUMULADOS

Un resumen de los resultados acumulados se muestra a continuación:

Composición de saldos	Al 31 de diciembre del	
	2018	**2017**
Resultados acumualdos	4,682	1,166
Resultados del ejercicio	1,666	3,180
Total resultados acumulados	6,348	4,346

- **Dividendos:**

Durante el año 2017, a Junta General de Socios decidió no distribuir dividendos.

De acuerdo con la legislación tributaria vigente en el Ecuador, los dividendos distribuidos a favor de accionistas que son personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados con el impuesto a la renta en el Ecuador. Este impuesto deberá ser retenido en la fuente por parte de la Compañía en el momento del pago o crédito en cuenta de los dividendos declarados.

19. INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos ordinarios se muestra a continuación:

Composición de saldos	Al 31 de diciembre del	
	2018	**2017**
Venta de servicios	67,860	5,491
Venta de bienes	-	30,300
Reembolsos	103,101	13,941
Resiliaciones	5,168	-
Total ingresos ordinarios	176,129	49,732

20. COSTOS DE VENTA

Un resumen de los costos de venta se muestra a continuación:

Composición de saldos	Al 31 de diciembre del	
	2018	**2017**
Honorarios profesionales	1,100	50
Reembolsos	103,101	13,941
Total costos de venta	104,201	13,991

21. GASTOS

Un resumen de los gastos se muestra a continuación:

Composición de saldos	Al 31 de diciembre del	
	2018	**2017**
Gastos de personal, sueldos y beneficios sociales	29,744	6,369
Participación trabajadores	576	751
Honorarios profesionales	4,684	6,319
Arrendamiento de inmuebles	3,032	-
Depreciaciones	4,502	529
Deterioro de cartera	1,486	-
Gastos de gestión	6,326	3,142
Impuestos, tasas y contribuciones	1,463	232
Mantenimientos y reparaciones	3,201	10,216
Multas e intereses	3,396	109
Seguros y reaseguros	295	-
Servicios básicos	3,265	1,001
Suministros y materiales	3,394	1,414
Transporte y fletes	1,351	570
Comisiones por servicios bancarios	1,625	735
Otros gastos	577	100
Total gastos	68,917	31,487

22. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2018 y 2017, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una Compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los accionistas y administradores representativos en la Compañía.

- **Resumen de transacciones con partes relacionadas**

Resumen por tipo de transacciones	Al 31 de diciembre del	
	2018	**2017**
De activos	118,957	-
De pasivos	351,658	801,987
De ingresos	128,742	-
De gastos	216	1,249
Total operaciones con partes relacionadas	599,573	803,236

Resumen de transacciones con partes relacionadas - activas

		Al 31 de diciembre del	
Resumen de transacciones activas:	**Relación**	**2018**	**2017**
Compra de servicios (inventarios)			
Hugo Tamayo	Administración	32,986	-
Préstamos entregados			
Tamarqpro Cia. Ltda.	Comercial	19,218	-
Inmoenvironment Ecuador Cia. Ltda.	Comercial	361	-
Jorge Tamayo	Comercial	4,260	
Hugo Tamayo	Administración	62,132	-
Total de operaciones activas		**118,957**	**-**

Resumen de transacciones con partes relacionadas - pasivas

		Al 31 de diciembre del	
Resumen de transacciones pasivas:	**Relación**	**2018**	**2017**
Préstamos recibidos			
Hugo Tamayo	Administración	351,658	801,987
Total de operaciones pasivos		**351,658**	**801,987**

Resumen de transacciones con partes relacionadas - ingresos

		Al 31 de diciembre del	
Resumen de transacciones de ingresos:	**Relación**	**2018**	**2017**
Venta de servicios			
Atredomaine Cia. Ltda.	Comercial	27,222	-
Tamarqpro Cia. Ltda.	Comercial	12,613	-
Kamay Cia. Ltda.	Comercial	88,907	-
Total de operaciones de ingresos		**128,742**	**-**

Resumen de transacciones con partes relacionadas - gastos

		Al 31 de diciembre del	
Resumen de transacciones de gastos:	**Relación**	**2018**	**2017**
Compras de servicios (gastos)			
Jorge Tamayo	Comercial	216	1,249
Total de operaciones de gastos		**216**	**1,249**

- **Resumen de saldos con partes relacionadas**

Incluidas en el rubro deudores comerciales:

Deudores comerciales	Al 31 de diciembre del	
	2018	**2017**
Atredomaine Cia. Ltda.	29,042	-
Kamay Cia. Ltda.	97,346	-
Total deudores comerciales	126,388	-

Incluidas en el rubro anticipo proveedores:

Anticipo a proveedores	Al 31 de diciembre del	
	2018	**2017**
Hugo Tamayo	4,602	-
Total anticipo proveedores	4,602	-

Incluidas en el rubro préstamos por cobrar:

Préstamos por cobrar	Al 31 de diciembre del	
	2018	**2017**
Tamarqpro Cia. Ltda.	19,218	-
Inmoenvironment Ecuador Cia. Ltda.	361	-
Total préstamos por cobrar	19,579	-

Incluidas en el rubro préstamos por pagar:

Préstamos por pagar	Al 31 de diciembre del	
	2018	**2017**
Hugo Tamayo	274,494	706,935
Total préstamos por pagar	274,494	706,935

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2018 y 2017 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

23. DIFERENCIAS ENTRE LOS REGISTROS CONTABLES E INFORME DE AUDITORÍA

A continuación, se detallan las diferencias entre los registros contables e informe de auditoría por efectos de presentación de los estados financieros adjuntos:

2018

Activos:	**Según registros contables**	**Débito**	**Crédito**	**Según informe de auditoría**
Inversiones en subsidiarias	-	1,000	-	1,000
Inventarios Proyecto La Florida	34,611	-	(1,000)	33,611
Total activos	34,611	1,000	(1,000)	34,611

2017

Activos:	**Según registros contables**	**Débito**	**Crédito**	**Según informe de auditoría**
Activos por impuestos corrientes	18,653	-	(18,653)	-
Inventarios Proyecto Paseo del Chaquiñán	469,598	18,653	-	488,251
Inversiones en subsidiarias	-	1,000	-	1,000
Inventarios Proyecto La Florida	29,466	-	(1,000)	28,466
Total activos	517,717	19,653	(19,653)	517,717

24. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Excepto por el registro de los efectos determinados en la aplicación de las nuevas NIIF, así como de las Interpretaciones y Modificaciones de dichas normas (Ver literal a) de la Nota 2.3.2), entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (10 de julio del 2019) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

25. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación final.

Arq. Hugo Tamayo
Gerente General

Sr. Patricio Ramos
Contador general

***