1. INFORMACIÓN GENERAL

IDENTIFICACIÓN Y OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA

ODP ARQUITECTOS, RUSTIKO&MADERA S.A., fue constituida en el Ecuador desde su inscripción en el Registro Mercantil el 04 de noviembre del 2008, con un plazo de duración que concluye el 12 de octubre del 2067 (59 años aproximadamente). Su domicilio principal es la ciudad de Quito, Provincia de Pichincha.

La Compañía tiene como objeto social: a) Prestar los servicios de planificación y diseños de casas, edificios y cualquier bien inmueble para su construcción, comercialización, y/o venta del diseño de planificación referidos; b) La adquisición de terrenos y bienes inmuebles de todas clases para su comercialización y explotación inmobiliaria, la creación de nuevas urbanizaciones, su urbanización y parcelación, venta de solares, construcción de edificios, casas y cualquier otra edificación; c) Prestar los servicios de planificación, diseño y construcción de casas, edificios y cualquier otro inmueble de acuerdo a solicitud de un cliente determinado; d) Planificación, diseño y construcción de casas, edificios, urbanizaciones, conjuntos privados y cualquier otra edificación, para su comercialización; e) Prestar servicios de instalación, mantenimiento preventivo, mantenimiento correctivo, reparación, acondicionamiento para casas, edificios y cualquier otro bien inmueble a solicitud del propietario; f) Prestar servicios de asesoramiento, soporte técnico y asistencia técnica respecto a la construcción, y diseño de casas, edificios y cualquier otro bien inmueble; g) Comercialización de los bienes indicados en los literales precedentes; h) La Compañía podrá dedicarse a comprar, vender y arrendar cualquier tipo de bienes muebles o inmuebles; i) Participar como socio o accionista en la constitución de otras compañías; j) La Compañía podrá comprar para sí acciones, participaciones y derechos en otras compañías; k) Prestación de servicios, asesoría de construcción y mercadeo en todas sus fases y comercialización de productos de toda índole y l) En general la Compañía puede realizar todo tipo de actividades, acuerdos y operaciones permitidas por la ley ecuatoriana, relacionadas con su objeto y que benefician a la Compañía.

La Compañía se dedica principalmente a la venta de casas del proyecto inmobiliario "El Retablo" ubicado en la ciudad de Quito, en la avenida Universitaria y Ruta Viva, Junto a la Facultad de Agronomía de la Universidad Central, sector Tola Chica - Tumbaco.

2. BASES DE PREPARACIÓN

Los estados financieros están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB), considerando que la Compañía cumple con los requerimientos para ser considerada como un Negocio en Marcha.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico; excepto por ciertos pasivos que han sido ajustados para presentarse a su valor razonable; como los pasivos de jubilación patronal e indemnización por desahucio.

El valor razonable se define como el importe por el cual puede intercambiarse un activo, cancelarse un pasivo o intercambiarse un instrumento de patrimonio concedido, entre partes interesadas y debidamente informadas que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.

La preparación de los estados financieros bajo NIIF para PYMES requieren el uso de estimaciones contables, y exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

En la Nota 3 se revelan las áreas donde los supuestos o estimaciones son significativas para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en el proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.1 Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, la cual representa su moneda funcional y de presentación.

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

2.2 Criterio de materialidad

En los presentes estados financieros se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo al concepto de Materialidad o Importancia relativa definido en la sección 2 de las NIIF para PYMES, la cual trata sobre los Conceptos y Principios Fundamentales.

2.3 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos presentados en los estados de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y los que están dentro del ciclo normal de la operación de **ODP ARQUITECTOS, RUSTIKO&MADERA S.A.**, y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

2.4 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes incluye los valores en cajas, los saldos conciliados en cuentas bancarias y las inversiones de alta liquidez.

Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra.

Los instrumentos financieros básicos que mantiene la Compañía son los siguientes:

- Efectivo
- Depósitos a la vista y depósitos a plazo fijo cuando la entidad es la depositante, por ejemplo, cuentas bancarias
- Obligaciones negociables y facturas comerciales mantenidas
- Cuentas y préstamos por cobrar y por pagar
- Compromisos de recibir un préstamo si el compromiso no se puede liquidar por el importe neto en efectivo (obligaciones financieras)

Medición inicial

Cuando se reconoce inicialmente un activo financiero o pasivo financiero, la Compañía lo mide por su valor razonable, que es normalmente el precio de transacción.

Medición posterior

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía mide todos los instrumentos financieros al valor razonable y reconoce los cambios en el valor razonable en el resultado, excepto en el caso de:

(a) que algunos cambios en el valor razonable de los instrumentos de cobertura en una relación de cobertura designada deban reconocerse inicialmente en otro resultado integral; y

(b) instrumentos de patrimonio sin cotización pública y cuyo valor razonable no pueda medirse de otra forma con fiabilidad sin esfuerzo o costo desproporcionado, así como los contratos vinculados con tales instrumentos que, en el caso de ejercerse, darán lugar a la entrega de tales instrumentos, los cuales deberán medirse al costo menos deterioros de valor.

Valor razonable

La Compañía utiliza la jerarquía siguiente para estimar el valor razonable de un activo:

(a) La mejor evidencia del valor razonable es un precio cotizado para un activo idéntico (o un activo similar) en un mercado activo. Éste suele ser el precio comprador actual.

(b) Cuando no están disponibles precios cotizados, el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico (o activo similar) en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas proporciona evidencia del valor razonable. Sin embargo, este precio puede no ser una buena estimación del valor razonable si ha habido cambios significativos en las circunstancias económicas o un periodo de tiempo significativo entre la fecha del acuerdo de venta vinculante, o la transacción, y la fecha de medición. Si la Compañía puede demostrar que el último precio de transacción no es un buen estimador del valor razonable (por ejemplo, porque refleja el importe que una entidad recibiría o pagaría en una transacción forzada, liquidación involuntaria o una venta urgente), después ese precio se ajusta.

(c) Si el mercado para el activo no está activo y cualquier acuerdo de venta vinculante o las transacciones recientes de un activo idéntico (o un activo similar) por sí solas no constituyen una buena estimación del valor razonable, la Compañía estimará el valor razonable utilizando otra técnica de valoración. El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio de transacción que se habría alcanzado en la fecha de medición en un intercambio entre partes que actúen en condiciones de independencia mutua, motivado por contraprestaciones normales del negocio.

2.6 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan los saldos pendientes de cobro por cuentas por cobrar a clientes que se reconocen por el importe de la factura, cuyos saldos están de acuerdo con las prácticas comerciales y las condiciones normales dentro de los negocios.

2.7 Partes relacionadas

Se considera parte relacionada de una con otra parte, si una de ellas tiene la posibilidad de ejercer el control sobre la otra, o de ejercer influencia significativa sobre ella al tomar sus decisiones financieras y operativas.

Las operaciones con relacionadas son reveladas en los estados financieros, de acuerdo a la naturaleza de las relaciones existentes, y a los tipos de transacciones y elementos de las mismas.

Estas operaciones se encuentran reveladas en base al volumen de las transacciones, ya sea en su cuantía absoluta o como proporción sobre una base apropiada y a las políticas de precios que se hayan seguido.

Las transacciones con partes relacionadas de contenido similar son presentadas en los Estados Financieros de manera desagregada por tipo de operación.

Actualmente la Compañía, mantiene como partes relacionadas a sus Accionistas y las transacciones que realiza son las siguientes:

- Prestación de servicios;
- Financiación (incluyendo préstamos y aportaciones a título de propiedad, ya sean en efectivo o especie).

Transacciones con personal clave de la gerencia

El personal clave de la gerencia son aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, directa o indirectamente, incluyendo cualquier director o administrador (sea o no ejecutivo) de esa entidad.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía considera que no mantiene personal clave de la gerencia; en tal razón, las notas que acompañan a los estados financieros no incluyen revelaciones bajo este concepto.

2.8 Inventarios

Los inventarios se registran al costo de adquisición, debido a que corresponden a insumos para la construcción de viviendas e inventarios por casas terminadas en proyectos inmobiliarios. Los costos incluyen el precio de compra más los costos adicionales necesarios para traer a cada ítem a su actual ubicación y condición netas de descuentos comerciales y otros tipos de rebajas.

2.9 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a los créditos y obligaciones tributarias mantenidas por la Compañía, como sujeto pasivo de percepción y retención de impuestos.

Los activos por impuestos corrientes incluyen los créditos tributarios del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y del Impuesto a la Renta; este último respecto a las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía, y a los pagos realizados en calidad de anticipos de Impuesto a la Renta.

Los pasivos por impuestos corrientes, corresponden a las retenciones del IVA, retenciones en la fuente y al Impuesto a la Renta por pagar.

2.10 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo de adquisición. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial. El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible.

Posteriormente, las propiedades de inversión son medidas bajo el método del costo menos la depreciación acumulada o valores por deterioro.

2.11 Cuentas por pagar comerciales

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido a los proveedores en el curso ordinario de la operación. Las cuentas a pagar comerciales se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. Caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar comerciales se reconocen inicialmente a valor razonable.

2.12 Obligaciones por beneficios a los empleados

Los beneficios a los empleados comprenden todos los tipos de contraprestaciones que la Compañía proporciona a los trabajadores, incluyendo administradores y gerentes, a cambio de sus servicios. Los tipos de beneficios a los empleados a los que se hace referencia son los siguientes:

Beneficios a corto plazo a los empleados: que son los beneficios a los empleados (distintos de los beneficios por terminación) cuyo pago será totalmente atendido en el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el cual los empleados han prestado sus servicios. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a sueldos, salarios y aportaciones a la seguridad social, décimo tercera y cuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

Beneficios post-empleo: que son los beneficios a los empleados (distintos de los beneficios por terminación) que se pagan después de completar su periodo de empleo en la entidad. La obligación neta de la Compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo, el cual establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicios de 25 años en una misma Compañía en forma continua o interrumpida; la obligación es calculada por separado para cada beneficiario del plan, estimado el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; es descontada para determinar su valor presente y se le deduce el valor razonable de mercado de los activos asociados al plan.

Otros beneficios a largo plazo para los empleados: que son los beneficios a los empleados (distintos de los beneficios post-empleo y de los beneficios por terminación) cuyo pago no vence dentro de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el cual los empleados han prestado sus servicios; y

Beneficios por terminación: que son los beneficios por pagar a los empleados como consecuencia de:

(i) la decisión de una entidad de rescindir el contrato de un empleado antes de la edad normal de retiro; o

(ii) una decisión de un empleado de aceptar voluntariamente la conclusión de la relación de trabajo a cambio de esos beneficios.

Las indemnizaciones por terminación o cese en el caso de despidos intempestivos, de acuerdo con lo establecido en el Código de Trabajo, son reconocidas como gastos cuando se da término a la relación contractual.

Adicionalmente, el Código establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio. El cálculo está regulado en el Código de Trabajo y su provisión es realizada por un actuario independiente usando el criterio de rotación de los empleados y la ocurrencia en el pago de este beneficio.

Es importante indicar que la NIIF para PYMES no requiere que una entidad contrate a un actuario independiente para que realice la valoración actuarial integral necesaria para calcular la obligación por beneficios definidos. Tampoco requiere que se haga anualmente una valoración actuarial integral. En los periodos comprendidos entre las distintas valoraciones actuariales integrales, si las suposiciones actuariales principales no varían significativamente, la obligación por beneficios definidos se puede medir ajustando la medición del periodo anterior según cambios de carácter demográfico de los empleados, tales como número de empleados y niveles salariales.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los beneficios a empleados que reconoce la Compañía, corresponden a los beneficios a corto plazo, tales como: sueldos, décimo tercer y décimo cuarto sueldo, fondos de reserva, utilidades (Ver Nota 12). La Compañía no ha reconocido valores por beneficios post empleo debido a que considera que la rotación del personal es alta.

2.13 Patrimonio

Las acciones de los Accionistas se clasifican como patrimonio neto. Bajo este concepto se registran la reserva legal, los resultados acumulados y el resultado del período.

2.14 Ingresos

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. El valor razonable de la contraprestación, recibida o por recibir, tiene en cuenta el importe de cualesquiera descuentos comerciales, descuentos por pronto pago y rebajas por volumen de ventas.

La Compañía reconoce ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes inmuebles cuando se satisfagan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) La entidad haya transferido al comprador los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de los bienes.
- b) La entidad no conserve ninguna participación en la gestión de forma continua en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retenga el control efectivo sobre los bienes vendidos.
- c) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.
- d) Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos asociados de la transacción.
- e) Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción puedan ser medidos con fiabilidad.

2.15 Costos y gastos

Los costos y gastos, se reconocen en los resultados del año 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.

2.16 Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la Compañía pagará a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio antes de impuestos.

2.17 Impuesto a la Renta

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía para el período 2018 está gravada a la tasa del 22% (tasa impositiva para pequeñas empresas establecida en la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera). Para el período 2017 la tasa impositiva fue del 22%.

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por impuestos corrientes.

2.18 Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo y equivalentes de efectivo: Comprende el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: Corresponden a las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: Corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: Corresponde a actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar la situación financiera y los resultados de las Compañía y las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones juicios contables se encuentran relacionados con o siguiente:

Propiedades de inversión: La determinación de vidas útiles de propiedades y equipos se revisan al cierre de cada año.

4. NUEVAS NORMAS Y PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) en julio de 2009.

En mayo de 2015 el IASB emitió Modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Cada modificación individual solo afecta a unos pocos párrafos, y en muchos casos solo a unas pocas palabras de la Norma, con excepción de las tres modificaciones siguientes:

- a) Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo;
- b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y
- c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales;

No existen otras enmiendas o modificaciones que no sean efectivas aún, y que la Compañía espere que tengan impactos significativos en la presentación de los Estados Financieros.

5. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Las políticas de administración del riesgo financiero son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

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

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la compañía. ODP ARQUITECTOS, RUSTIKO&MADERA S.A., mantiene una política de otorgar crédito a clientes que hayan cumplido con las políticas establecidas por la Compañía, además de involucrarse únicamente con partes solventes y obtener garantías, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por los incumplimientos de pagos.

La exposición máxima al riesgo de crédito para activos financieros y partidas por cobrar a la fecha del balance son las siguientes:

	2018	2017
Efectivo y equivalentes (1)	370,975	4,310
Cientes (2)	26,285	-
Total	397,260	4,310

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

(1) La Compañía mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por US\$ 370,975 al 31 de diciembre de 2018 (US\$ 4,310 al 31 de diciembre del 2017), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. Parte del efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos o instituciones financieras, que están calificadas entre el rango AAA-, según las agencias calificadoras de riesgos Bank Watch Ratings S.A. y Class International Rating, entidades registradas en la Superintendencia de Bancos.

(2) La Composición de la cartera se encuentra revelada en la Nota 7.

La antigüedad de las cuentas por cobrar clientes a la fecha del balance es la siguiente:

	<u>2018</u>
Vigentes y no deteriorados	3,285
De 1 a 30 días	-
De 31 a 180 días	23,000
De 180 a 360 días	-
Más de un año	-
Total	<u>26,285</u>

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No obstante, la Administración también considera la demografía de la base de sus clientes, incluyendo el riesgo de impago del sector y la ciudad en los que opera el cliente, ya que estos factores pueden afectar el riesgo de crédito. Debido a que la Compañía se dedica a la venta de casas, no existe concentración de riesgo de crédito.

La Gerencia General ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago. La revisión de la Compañía incluye calificaciones externas y referencias bancarias.

La Compañía no reconoce provisiones por deterioro, debido a que mediante el proceso de calificación de cartera se busca vender a clientes que califican con las políticas y condiciones de crédito establecidas.

Las casas se venden con la necesidad de suscribir un contrato de venta con sus clientes, y posteriormente se realiza la escritura de propiedad del inmueble para instrumentar la transferencia de dominio. Por lo general, sus cuentas por cobrar a clientes actualmente no implican el cobro de intereses o la emisión de garantías. Así como también, la Compañía no requiere garantías en relación con las otras cuentas por cobrar.

La Compañía considera que los montos deteriorados en mora por más de 30 días aún son recuperables sobre la base del comportamiento de pago histórico y extensos análisis del riesgo de crédito del cliente, incluidas sus calificaciones de crédito cuando están disponibles.

Riesgo de liquidez

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

La Gerencia General de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

La Compañía utiliza el método de costo basado en actividades para costear sus productos y servicios (análisis presupuestario), lo que ayuda a monitorear los requerimientos de flujo de efectivo y optimizar su retorno de efectivo en las inversiones.

La Compañía apunta a mantener el nivel de su efectivo y equivalentes de efectivo y otras inversiones de deuda altamente negociables en un monto que exceda las salidas de efectivo esperadas por los pasivos financieros.

Los siguientes son los pasivos financieros que mantiene la Compañía:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por pagar comerciales	27,559	118,359
Total	<u>27,559</u>	<u>118,359</u>

(1) Cuentas comerciales que no generan intereses.

Riesgo de Mercado

Es el riesgo de que cambios en las condiciones de mercado, como las tasas de cambio, tasas de interés o precios de venta, afecten los ingresos de Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la Administración de riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de Tasa de Interés

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no mantiene préstamos u obligaciones, por lo que la exposición al riesgo de tasa de interés no es relevante.

Riesgo de Moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar estadounidense y las transacciones que realiza la Compañía principalmente son en esa moneda, por lo tanto, la Administración considera que no existe un riesgo sobre este factor.

Gestión del capital

La política de la Gerencia General es mantener una base de capital sólida de manera de conservar la confianza de los Accionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El Patrimonio se compone del capital social, la reserva legal, los resultados acumulados y el resultado del período.

El índice deuda-patrimonio ajustado de la Compañía al término del periodo del estado de situación financiera es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Total Pasivos	2,394,762	1,069,124
Menos: efectivo	(370,975)	(4,310)
Deuda neta	2,023,787	1,064,814
Total Patrimonio	169,583	(9,352)
Índice deuda – patrimonio ajustado	<u>11.93</u>	<u>(113.86)</u>

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración del capital durante el período 2018.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Los saldos de efectivo y equivalentes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están compuestos por:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Pacífico - Cuenta de integración	800	800
Banco Produbanco	368,175	3,510
Inversiones (1)	2,000	-
Total	<u>370,975</u>	<u>4,310</u>

(1) Corresponde a un certificado de depósito mantenido en el Banco Produbanco a 365 días plazo con una tasa de interés del 4.75% anual. Inversión que por su alta liquidez y disponibilidad es incluida como parte del efectivo y equivalentes.

7. CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de cuentas por cobrar clientes están compuestos por:

	<u>2018</u>
María Solíz	3,285
Byron Cárdenas	23,000
Total	<u>26,285</u>

La Compañía no reconoce pérdidas por deterioro de la cartera, debido a que considera que su riesgo de crédito es bajo.

8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de inventarios están conformados por:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Bienes para la construcción</u>		
Terreno Tola Chica	260,000	360,000
Terreno La Morita	190,940	190,940
Terreno Tumbaco	600,000	-
Inmuebles en construcción para la venta (1)	1,043,895	402,355
Total	<u>2,094,835</u>	<u>953,295</u>

(1) Corresponde a las casas terminadas en obra gris del proyecto inmobiliario "El Retablo".

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

9. IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de impuestos corrientes están compuestos por:

Activos:

	<u>2017</u>
IVA en compras	5,814

Pasivos:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuestos por pagar	5,245	8,280
Impuesto a la renta	48,921	935
Total	<u>54,166</u>	<u>9,215</u>

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento de la propiedad de inversión para los años 2018 y 2017 fue el siguiente:

2018			
	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final
Terreno Multicentro	13,957		13,957
Inmueble	22,043		22,043
	<u>36,000</u>	-	<u>36,000</u>
(-) Depreciación acumulada	(3,012)	(1,076)	(4,088)
Total	<u>32,988</u>	<u>(1,076)</u>	<u>31,912</u>

2017		
	Adiciones	Saldo final
Terreno Multicentro	13,957	13,957
Inmueble	22,043	22,043
	<u>36,000</u>	<u>36,000</u>
(-) Depreciación acumulada	(3,012)	(3,012)
Total	<u>32,988</u>	<u>32,988</u>

La propiedad de inversión corresponde a un departamento con estacionamiento en el "Conjunto Multicentro", ubicado en la ciudad de Quito.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de las cuentas por pagar comerciales se presentan en US\$ 27,559 y US\$ 118,359 respectivamente, y corresponde a los valores pendientes de pago a proveedores y terceros.

El detalle de las cuentas por pagar comerciales al 31 de diciembre del 2018, es como sigue:

	2018
Colegio de Arquitectos del Ecuador	6,054
Shuguli Pallo Luis	3,901
Naranjo Egas Carlos	3,523
Aquacobre Cía. Ltda.	2,115
Industrias para la Construcción Cía. Ltda.	2,085
Velvalmagenta S.A.	1,243
Mega Santamaría S.A.	1,184
Taco Valladares María	883
Piedra Pardo Juan Carlos	737
Otros	5,834
Total	27,559

12. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Los saldos de beneficios a empleados al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están compuestos por:

	2018	2017
Aportes IESS	4,014	5,121
Préstamos IESS	741	483
Fondos de Reserva	402	149
Sueldos por pagar	16	7,783
Décimo Tercer Sueldo	463	1,063
Décimo Cuarto Sueldo	348	312
Participación Trabajadores	40,292	1,050
Total	46,276	15,961

13. ANTICIPOS CLIENTES

AL 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de anticipos clientes, están conformados por:

	2018	2017
María Villagómez	30,000	-
Marcelo Vargas	24,800	7,400
Jeanneth Pavón	12,000	-
Domingo Cordovéz	500	-
Bolívar Vargas	-	29,237
Ramiro Cevallos	-	90,000
Familia Fernández	-	8,705
Total	67,300	135,342

14. PARTES RELACIONADAS

Los saldos presentados en cuentas por pagar partes relacionadas corresponden a valores adeudados a los Accionistas de la Compañía, los cuales mantienen acuerdos de pago donde se establecen fechas de vencimiento y valores por intereses. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de este pasivo se presenta en US\$ 2,199,461 y US\$ 790,247, respectivamente.

Estos valores han sido recibidos para capital de trabajo y para adquisición de inmuebles para la construcción de proyectos inmobiliarios.

15. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**Capital Social**

El capital social es de US\$ 800 dividido en 800 acciones al valor nominal de US\$ 1 dólar cada una.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, un valor equivalente al 10% de la utilidad líquida anual debe apropiarse para constituir la reserva legal, hasta que este alcance por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

Corresponde a las pérdidas acumuladas de años anteriores, que no han sido compensadas.

Resultados por aplicación de NIIF

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

16. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos por actividades ordinarias percibidos por la Compañía, en los períodos 2018 y 2017, son los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Venta de casas (1)	898,285	-
Servicios prestados	-	48,400
Total	<u>898,285</u>	<u>48,400</u>

(1) Corresponde a la venta de 5 (cinco) casas del proyecto "El Retablo" (Ver Nota 17).

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

17. COSTOS DE VENTAS

El saldo del costo de ventas al 31 de diciembre del 2018, originado por la venta de casas, fue el siguiente:

	Precio de venta	Costo
Casa 8 - Byron Cárdenas	175,000	101,825
Casa 9 - Héctor Cevallos	175,000	98,939
Casa 5 - Juan Maldonado	185,000	101,826
Casa 7 - Bolívar Vargas	175,000	101,826
Casa 18 - María Solíz	188,285	101,826
Total	898,285	506,242

18. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Los gastos administrativos al 31 de diciembre del 2018 y 2017, se detallan a continuación:

	2018	2017
Personal	59,432	21,507
Honorarios	34,817	3,485
Otros gastos	5,274	5,923
Depreciación	1,076	2,247
Publicidad y propaganda	1,782	1,540
Servicios básicos	1,772	750
Seguro de bienes	1,656	1,479
Movilización y transporte	1,626	1,597
Correo y comunicaciones	1,321	135
Suministros y materiales	515	704
Comisiones	-	2,000
Total	109,271	41,367

19. IMPUESTO A LA RENTA

a. Conciliación tributaria

La tarifa para el impuesto a la renta en los períodos 2018 y 2017 se calcula en un 22% sobre las utilidades tributarias. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales se encuentran sujetos a retención en los porcentajes establecidos legalmente. Los dividendos a favor de extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Las conciliaciones tributarias realizadas por la Compañía de acuerdo a las disposiciones legales vigentes para los períodos 2018 y 2017, son las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
(=) Utilidad contable	268,616	6,998
(-) 15% Participación trabajadores	(40,292)	(1,050)
(+) Gastos no deducibles	6,498	1,197
(-) Deducciones adicionales	<u>(10,326)</u>	<u>(2,894)</u>
(=) Utilidad gravable	224,496	4,251
(=) Impuesto causado	49,389	935
(-) Retenciones en la fuente	<u>(468)</u>	<u>-</u>
(=) Impuesto a la renta por pagar	<u>48,921</u>	<u>935</u>

b. Conciliación de la tasa efectiva de impuesto a la renta

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>%</u>	<u>Valor</u>	<u>%</u>	<u>Valor</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		228,324		5,948
Impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva actual	22%	50,231	22%	1,309
Gastos no deducibles y otras deducciones		(3,828)		(1,697)
Impuesto a la renta sobre gastos no deducibles y otras deducciones	<u>0%</u>	<u>(842)</u>	<u>(6%)</u>	<u>(373)</u>
Tasa efectiva de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>49,389</u>	<u>16%</u>	<u>935</u>

c. Contingencias

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto, están abiertos para revisión los ejercicios 2016 al 2018.

20. CUMPLIMIENTO A DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN LEY ORGÁNICA DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS

Al cierre del periodo 2018, la Compañía ha cumplido con informar y presentar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), la documentación requerida según el artículo 4 de la Ley orgánica de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos; así como también, debemos indicar que actualmente el oficial de cumplimiento de la Compañía es el Arquitecto Oswaldo Del Pozo.

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

Entre el 1 de enero del 2019 y la fecha de preparación de nuestro informe 27 de abril del 2019, no se han producido otros eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

22. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros presentados por el período terminado al 31 de diciembre del 2018 han sido autorizados para su publicación por el Gerente General de la Compañía el 27 de abril del 2019, y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión del Gerente General de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.