

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

La empresa DELTABUILDERS CIA. LTDA., fue constituida el 30 de junio del 2008 en Quito - Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de noviembre de 2011. Su plazo social concluye en junio 2050.

Se encuentra ubicada en el cantón Quito; parroquia Quito; calle Eloy Alfaro y De los Nogales; Referencia Frente al Cementerio de Inca.

Objetivo Social:

La planificación, construcción, intermediación, y asesoría de proyectos inmobiliarios; así como la compraventa de todo tipo de bienes muebles e inmuebles.

Capital Social:-

El Capital Social actual de la Compañía es de USD \$ 1,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 CONSIDERACIONES GENERALES EN LA PRIMERA ADOPCIÓN DE LAS NIIF

Bases de preparación

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción y en ciertos casos al costo atribuido, debido a la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, con la excepción de las cuentas por cobrar comerciales que se registran al costo amortizado y los inventarios que se registran al menor del costo y el valor neto de realización.

Estimaciones contables y suposiciones efectuadas por la Administración

La preparación de estados financieros separados de acuerdo con las NIIF para Pymes involucra la elaboración de estimaciones contables críticas 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 de pasivos contingentes.

También requiere que la Administración ejercite su juicio el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que envuelven un mayor grado de juicio o complejidad, o donde las suposiciones y estimados son significativos se muestran más adelante.

Los estimados están basados en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los actuales valores pueden variar en ciertos casos desde el momento en que las suposiciones y estimados fueron efectuados. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

Empresa en Marcha

Los presupuestos y proyecciones de la Empresa, tomando razonablemente en cuenta, los posibles cambios en el mercado, muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual, siempre y cuando refinancie pasivos financieros del corto a largo plazo. Para hacer este juicio la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y las variables económicas y políticas que afectan al entorno de las operaciones de la compañía.

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros.

2.2 PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de DELTABUILDERS CIA. LTDA. han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pymes (NIIF para Pymes) vigente al 31 de diciembre de 2018, aplicable uniformemente a todos los periodos que se presentan.

Los estados de flujos del efectivo están presentados usando el método directo y presentan el cambio en el efectivo, basado en la situación financiera a comienzos del año, actualizada al cierre del mismo. Como un anexo adicional a este estado se muestra la conciliación del resultado neto con el efectivo proveniente de las operaciones.

2.3 EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El efectivo y equivalentes del efectivo están representados por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente liquidadas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses de la fecha de adquisición. Estos activos financieros están valuados al valor razonable con cambios en resultados a la fecha del balance, sin reducir los costos de transacción en que se pueda incurrir en su venta o disposición.

2.4 INVENTARIOS

i) Materiales de Construcción

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable el menor. Son valuados al promedio ponderado. El valor neto realizable se aproxima a su costo de reposición.

ii) Obras en Proceso

Se registran los costos incurridos en la edificación de proyectos inmobiliarios. Se encuentran registrados al costo histórico y comprenden cargos correspondientes a materiales, mano de obra, honorarios por asesoría técnica, transporte, seguros, gastos legales y otros menores.

2.5 Activos Financieros

La Empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Al valor razonable con cambios en resultados
- Al valor razonable con cambios en otros resultados integrales
- Al costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujos de efectivo.

2.5.1 Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo; siempre que el activo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas, cuyos costos de la transacción se registran en resultados.

2.5.2 Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como: depósitos a plazo, préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Sucursal a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales la Sucursal clasifica sus instrumentos de deuda:

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja del activo, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- **Valor razonable con cambios en resultados:** Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el período en el que surgen.

2.5.3 Instrumentos de capital / patrimonio

Los instrumentos de capital/patrimonio son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de patrimonio desde la perspectiva del emisor; es decir, instrumentos que no poseen una obligación contractual para pagar y evidencian un interés residual en los activos netos del emisor.

La Empresa mide subsecuentemente todos los instrumentos de capital a valor razonable. Cuando la Administración de la Empresa ha optado por presentar las ganancias y pérdidas por valor razonable surgidas por los instrumentos de capital en otros resultados integrales, no hay reclasificación subsecuente de las ganancias y pérdidas por valor razonable a resultados después de la baja de la inversión. Los dividendos de tales instrumentos continúan reconociéndose en resultados como otros ingresos cuando se establece el derecho de la Empresa para recibir los pagos.

Los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable a través de resultados se reconocen en otras ganancias/(pérdidas) en el estado de resultados como corresponda. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de las pérdidas por deterioro) surgidas de los instrumentos de capital medidos a VR-ORI no se reportan por separado del resto de cambios en el valor razonable.

2.5.4 Clasificación de la Empresa

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Empresa mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes.

- Los activos financieros a costo amortizado de la Empresa comprenden el "Efectivo y bancos", y "cuentas por cobrar comerciales", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

- Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes, por la prestación de servicios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses y se liquidan en un promedio de hasta 60 días.

2.5.5 Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el momento que dichas transacciones ocurren, es

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

decir, la fecha en la que la Empresa se compromete a comprar/vender el activo.

2.5.6 Deterioro de activos financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, La empresa evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros que se midan al costo o al costo amortizado. Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la entidad reconocerá inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

La evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos está deteriorado incluye información observable que requiera la atención de la Empresa respecto a los siguientes sucesos que causan la pérdida:

- (a) No se han cobrados por dos años o más;
- (b) Haber prescrito la acción para el cobro del crédito; y
- (c) Haberse declarado la quiebra o insolvencia del deudor.

2.6 Pasivos financieros

2.6.1 Clasificación, reconocimiento y medición

Los pasivos financieros se clasifican, según corresponda como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas y (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Empresa determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. La clasificación depende del propósito para el cual se contrataron los pasivos.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Empresa sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado; incluyen: "cuentas comerciales por pagar". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Los proveedores y otras cuentas por pagar no generan intereses y son pagaderas en promedio de 60 días, se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

2.6.2 Baja en cuentas de un pasivo financiero

La Empresa da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Sucursal se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.7 MUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO

Los muebles, maquinaria y equipo se contabilizan originalmente al costo de adquisición menos su depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro. Estos costos incluyen el costo del reemplazo de componentes del equipo cuando ese costo es incurrido, si reúne las condiciones para su reconocimiento. Los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúne las condiciones para su reconocimiento como activo y la depreciación, se reconocen como gastos en el año en que se incurren.

La depreciación se calcula de acuerdo a la naturaleza del bien, la vida útil y la técnica contable con base en la vida útil estimada para cada tipo de activo. El valor residual de los activos depreciables, la vida útil estimada y los métodos de depreciación son revisados anualmente por la administración y son ajustados cuando resulte pertinente, al fin de cada año financiero. Las vidas útiles estimadas para cada uno de los rubros son:

Detalle	Vidas útiles estimadas
Muebles y enseres	10 años
Maquinaria y Equipo	10 años
Equipo de computación	3 años

Los estimados materiales de la vida útil, y de ser el caso del valor residual de los mismos, son actualizados conforme se requiera, pero al menos anualmente.

Las ganancias o pérdidas provenientes de la disposición de propiedades, planta y equipos son determinadas por la diferencia entre los valores procedentes de la disposición y el valor en libros del activo y se reconocen como otros gastos o ingresos, respectivamente. Cuando la disposición es parcial, los saldos en libros de las partes reemplazadas son desreconocidas. Todas las otras reparaciones son cargadas al estado de ingresos en el período en que ocurrieron.

La depreciación y el deterioro son incluidas en el estado de ingresos de la Compañía bajo las diferentes categorías funcionales.

2.8 BENEFICIOS DE EMPLEADOS

Beneficios de corto plazo

Beneficios de corto plazo establecidos en la Ley incluyen: las vacaciones anuales, décimo tercer sueldo o bono navideño, décimo cuarto sueldo o bono escolar y el fondo de reserva. Se registran como pasivos corrientes y son medidos al valor sin descontar que la Compañía espera pagar por estos conceptos. Adicionalmente la Legislación ecuatoriana establece una participación del 15% para los trabajadores en las utilidades líquidas de la Empresa, calculadas antes del impuesto sobre la renta. Este beneficio se paga en abril del año siguiente.

2.9 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Los gastos relativos a provisiones de diverso tipo se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación asumida, legal o contractual como resultado de eventos pasados, con lo que es probable que un flujo de recursos deba ser usado para cancelar la obligación y el monto de la misma pueda ser estimado confiablemente, así como por contratos onerosos donde el flujo de fondos para cancelar las obligaciones puede ser estimado. Las provisiones no se reconocen para futuras pérdidas operacionales.

Las provisiones son medidas al valor presente de los desembolsos que se esperan sean requeridos para cancelar la obligación usando una tasa que refleje el valor de mercado del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión debida al paso del tiempo es reconocida como un gasto financiero. En los casos en que se considera la salida posible de los recursos económicos como consecuencia de las obligaciones presentes es improbable o remota, no se reconoce una provisión.

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los pasivos contingentes representan obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya existencia será confirmada sólo por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la entidad y no son reconocidos porque no es probable que una salida de recursos que se requieren para liquidar la obligación. Además, el monto de la obligación no puede ser medido con suficiente fiabilidad.

2.10 IMPUESTOS

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta es reconocido en las pérdidas y ganancias, como gasto o ingreso, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas en otro ingreso integral o directamente en el patrimonio. Comprende la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la renta corriente

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

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto mixto, de acuerdo a la composición societaria de cada Compañía y su domiciliación específicamente, se define una tasa de Impuesto del 25% (2017: 22%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% (2017: 12%) si las utilidades son reinvertidas por los siguientes contribuyentes: (i) sociedades exportadoras habituales, (ii) los que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y (iii) los de turismo receptivo. A partir del año 2015, en caso de que los accionistas de una entidad se encuentren en paraisos fiscales o cuando no se informe la participación accionaria de la misma, se establece una tasa de impuesto de hasta el 28% (2017: 25%).

Se encuentra vigente la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece que en caso de que el Impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

El servicio de Rentas Internas devolverá total o parcialmente el anticipo el excedente entre el anticipo de Impuesto a la renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así como también para el cálculo del anticipo de Impuesto a la renta se excluirá los pasivos relacionados con sueldos por pagar, decimotercer y decimocuarta remuneración y aportes patronales al seguro social obligatorio.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Empresa aplicó una tasa impositiva de Impuesto a la renta del 22%.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es calculado usando el método del balance en las diferencias temporarias entre el saldo en libros de activos y pasivos y sus bases fiscales. Bajo este método, los impuestos sobre la renta diferidos reflejan el efecto neto de las consecuencias fiscales que se esperan a futuro, principalmente, como resultado de la variación en el tiempo por la aplicación de tasas de impuesto aplicables en años futuros sobre las diferencias entre los montos según los estados de situación financiera y los montos deducibles o gravables posteriormente, derivados de la liquidación de los activos y pasivos existentes.

Activos y pasivos tributarios diferidos son calculados, sin descontar, a las tasas que se espera estarán vigentes en el período de realización. Los pasivos tributarios diferidos se estiman en su totalidad, en cambio los activos tributarios diferidos se reconocen solo en tanto y en cuanto, sea probable que sean utilizados para descontarse de un resultado gravable futuro.

La legislación ecuatoriana permite la amortización de pérdidas fiscales de un año con utilidades gravables en los siguientes 5 años. Al igual que los activos tributarios diferidos las pérdidas por amortizar solo se reconocen si es probable que se recuperen con futuros ingresos gravables.

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los activos y pasivos tributarios diferidos se compensan solo si la Compañía tiene el derecho y la intención de cancelar los activos y pasivos tributarios con la misma Autoridad Tributaria.

Los cambios en activos o pasivos tributarios diferidos son reconocidos como un componente del gasto (o ingreso) por impuestos en pérdidas y ganancias, excepto cuando se relacionen con otras partidas reconocidas dentro de otros ingresos integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso la variación relacionada a del impuesto diferido, es también reconocida en otros ingresos integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reconocen en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.

Otros impuestos

Los valores por impuesto al valor agregado por pagar así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de otras cuentas por pagar. El crédito tributario (activo) de Impuesto al Valor Agregado, se muestra al valor recuperable.

Otros impuestos como Impuesto a la Salida de divisas, en la parte que no dan derecho a crédito tributario, así como los impuestos y contribuciones municipales se registran en las pérdidas y ganancias.

2.11 PATRIMONIO, RESERVAS, UTILIDADES Y DIVIDENDOS

Capital Social

El capital representa el valor nominal de las participaciones de cada Socio. Una prima en la emisión incluye cualquier premio recibido en la emisión del capital.

Resultados acumulados

Existen saldos de resultados acumulados cuya disposición está limitada por disposiciones estatutarias, decisión de la Junta de Accionistas, o por disposiciones legales y reglamentarias, especialmente por lo dispuesto en el "Reglamento del Destino que se dará a los saldos de las cuentas reserva de Capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF y la norma internacional de información financiera para pequeñas y medianas empresas NIIF para las PyMEs, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras y designación e informe de Peritos..." expedido mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.G.ICLCPAIFRS.11.07 de 9 de septiembre de 2011.

Reserva Legal. - La Ley de Compañías de la República del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 5% de las utilidades netas anuales, hasta igualar por lo menos el 20% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas futuras.

Distribución de dividendos

Los dividendos distribuidos a los socios de la Compañía son reconocidos como un pasivo en los estados financieros en el período en que son aprobados por la Junta de accionistas.

2.12 Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos corresponden a las ventas de departamentos, que son registrados cuando se realizan, previa la liquidación de los anticipos recibidos, conforme los plazos y valores convenidos y aceptación de los bienes recibidos.

El ingreso es reconocido cuando el monto puede ser medido confiablemente, el cobro es probable y los costos incurridos o por incurrirse pueden ser medidos confiablemente.

2.13 Costo y Gastos Operacionales

Costos y gastos operacionales se reconocen en las pérdidas y ganancias al momento de la utilización del servicio o en la fecha de su origen. Se miden al valor razonable de las partidas por entregar.

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.14 Gastos de Administración y Ventas

Los gastos de administración y ventas se reconocen en el periodo por la base de acumulación (método del devengo) es decir cuando se conocen en función a los acuerdos con sus proveedores y relacionadas.

Corresponden a las remuneraciones del personal, pagos de servicios básicos, publicidad, impuestos, tasas, contribuciones, depreciación y otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

2.15 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

3. INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el efectivo y equivalente de efectivos consiste en saldos de caja general, fondos rotativos y saldos en los bancos:

	REF	2018 US\$	2017 US\$
Efectivos en caja bancos:			
Efectivo en Bancos	(3.1.1)	328	1.028
Total Efectivo y equivalentes		328	1.028

(3.1.1) El saldo de las cuentas corrientes se halla conciliado con los estados de cuenta emitidos por las Instituciones Bancarias al 31 de diciembre del 2018 bajo el siguiente detalle:

BANCOS	2018 US\$	2017 US\$
Ahorros Internacional	199	199
Banco Internacional	129	141
Banco del Pacífico		688
Total Bancos	328	1.028

3.2. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras y su clasificación como instrumentos financieros y activos no financieros se muestra a continuación:

	REF.	2018 US\$	2017 US\$
Cuentas por cobrar comerciales			
Documentos y cuentas por cobra clientes		32.548	110.757
(-) Provisión Cuentas Incobrables	(3.2.2)	(2.774)	(2.774)
Cuentas por cobrar comerciales, netas		29.774	107.983
Total cuentas por cobrar comerciales y otras		29.774	107.983

(3.2.2) Deterioro de cuentas por cobrar

La Compañía mantiene una provisión para cuentas incobrables, misma que gerencia considera adecuado de acuerdo con el riesgo potencial de cuentas incobrables. Las cuentas por cobrar comerciales han sido revisadas por indicadores de deterioro.

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.3 INVENTARIOS

El detalle de los inventarios se muestra a continuación:

	REF	2018	2017
		US\$	US\$
Obras En Construcción	(3.3.1)	1.899.917	2.132.623
Total Inventarios		1.899.917	2.132.623

(3.3.1) Corresponde al Proyecto "FOREST HILLS".

3.4 PAGOS ANTICIPADOS, IMPUESTOS Y OTROS

A continuación se presenta el detalle de pagos anticipados, impuestos y otras cuentas por cobrar corrientes:

	REF	2018	2017
		US\$	US\$
Anticipos			
Anticipo proveedores	(3.4.1)	121.327	81.423
Otros anticipos		5.626	96
Anticipos, netos		126.952	81.519
Impuestos			
Anticipo Impuesto a la Renta		2.560	1.378
Anticipo Impuesto a la Renta, netas		2.560	1.378
Total pagos anticipados e impuestos		129.512	82.897

(3.4.1) El detalle de Anticipos Proveedores es el siguiente:

NOMBRE	TOTAL
Depardelta Delta	84.483
Victor Raul Zambrano	37.360
Belivar Leon	26.106
Otros	(26.623)
TOTAL	121.327

3.5 ACTIVOS FIJOS

El detalle de propiedad planta y equipo; y sus movimientos anuales se aprecia en los siguientes resúmenes:

	2018	2017
	US\$	US\$
Costo		
Muebles y enseres	730	730
Maquinaria y Equipo	227	227
Equipo de computación	16.052	16.052
Total Costo	17.009	17.009
Depreciación Acumulada	(16.456)	(16.107)
Total Depreciación Acumulada	(16.456)	(16.107)
Valor en libros	553	902

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El movimiento en los años 2018 y 2017 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo 2018	Depreciación Acumulada 2018	Costo 2017	Depreciación Acumulada 2017
	US\$	US\$	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	17.009	(14.968)	17.009	(12.600)
Más Adiciones		(1.488)		(2.368)
Más/menos Bajas y Ventas netas				
Saldo al 31 de Diciembre	17.009	(16.456)	17.009	(14.968)

3.6 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

El detalle se muestra a continuación

	2018
	US\$
No Corriente Mirian Hernandez	20.115
No Corriente Max Hernandez	5.500
Total Otros Activos No Corrientes	25.615

3.7 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO

El detalle se muestra a continuación

	2018	2017
	US\$	
Sobregiro Bancario	(3.7.1)	119.308
		56.895
Total Obligaciones con instituciones financieras		119.308
		56.895

(3.7.1) Corresponde a sobregiro bancario del Banco del Pacifico.

3.8 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle se muestra a continuación:

	2018	2017
	US\$	US\$
Proveedores locales	3.289	11.297
Total acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	3.289	11.297

3.9 PASIVOS ACUMULADOS Y OTROS PASIVOS CORRIENTES

	REF.	2018	2017
		US\$	US\$
Con la Administración Tributaria			
SRI por Pagar		2.535	4.910
Impuesto a la Renta		2.397	4.599
Con la Administración Tributaria, netas		4.932	9.509
Con el IESS			
Aportes IESS por pagar		1.465	1.590
Prestamos Quirografarios por pagar		600	689
Con el IESS, netos		2.065	2.279

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Beneficios de Ley a Empleados

Fondos de reserva			560
Sueldos por pagar			97
Provisiones corto plazo por pagar		6.216	6.375
15% participación trabajadores		625	2.744
Beneficios de ley a empleados, netos		6.840	9.776

Otros Pasivos Corrientes

Anticipo a clientes	(3.9.1)	216.789	483.205
Otros Pasivos			

Otros pasivos corrientes, netos		216.789	483.205
--	--	----------------	----------------

Total pasivos acumulados y otros pasivos corrientes		230.626	504.768
--	--	----------------	----------------

(3.9.1) El detalle de Anticipo a Clientes es el siguiente:

NOMBRE	TOTAL
Estrella Carlos	107.689
Fernandez Max	65.650
Herrera Veronica	30.000
Otros	13.450
TOTAL	216.789

3.10 IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

Situación Tributaria

En el año 2018 la compañía aplica la tarifa del 22% de las utilidades gravables obtenidas de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Impuesto a la renta corriente

Según normas tributarias vigentes la base imponible de impuesto a la renta, se determina, aún en el año 2018 de full adopción de NIIF, en base al resultado contable bajo el las normas ecuatorianas de contabilidad, corregidas por las partidas conciliatorias correspondientes.

La Compañía ha registrado la provisión para el pago 15% para los trabajadores e impuesto a la renta anual por el período terminado al 31 de diciembre del 2018 de la siguiente forma:

	2018	2017
UTILIDAD CONTABLE	4.165	18.294
15% Participación Trabajadores (a)	625	2.744
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	3.540	15.550
(+) Gastos no deducibles	6.049	5.355
(-) Deducciones Especiales		
BASE IMPONIBLE	9.589	20.905
22% IMPUESTO A LA RENTA	2.397	4.599
Anticipo Mínimo	2.300	1.378
Gasto por Impuesto a las Ganancias	2.397	4.599

3.11 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

El detalle se muestra a continuación

	REF.	2018	2017
		US\$	US\$
Inversion China Sandong Internacional	(3.11.1)	935.348	981.858
Cuentas Reembolsos		949	310
Total Obligaciones Corrientes		936.297	982.168

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(3.11.1) Con fecha 6 de enero del 2017, la compañía CHINA SHANDONG INTERNACIONAL ECONOMIC AND TECHNICAL COOPERATION GROUP LTD. Y DELTABUILDERS CIA. LTDA. firmaron un contrato de Alianza Estratégica de Inversión para la construcción del conjunto habitacional Forest Hills por un valor de 1.000.000.00., garantizado mediante contrato de Constitución de Hipoteca, suscrito el mismo día.

3.12 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

El detalle se muestra a continuación

	2018	2017
	US\$	US\$
Cuentas por pagar diversas		
Cuentas por Pagar	21.079	13.229
Cxp Relacionadas	53.405	82.783
TOTAL CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS	74.484	96.012

3.13 CUENTAS POR PAGAR RESCILIACIONES

El detalle se muestra a continuación

	REF.	2018	2017
		US\$	US\$
Cuentas por pagar resciliaciones			
Cxp Resciliaciones	(3.13.1)	699.633	649.701
TOTAL PARTES RELACIONADAS		699.633	649.701

(3.13.1) El detalle de cuentas por pagar resciliaciones se muestra a continuación:

NOMBRE	TOTAL
Andocillas	55.500
Arian Aladro	2.950
Olger Caisachana	644.932
Oscar Guaña	(3.750)
TOTAL	699.633

3.14 PATRIMONIO

Los cambios en el patrimonio de la Compañía de los ejercicios 2018 y 2017 se ven en detalle, en el estado de cambios en el patrimonio de los socios.

Durante ambos años no han existido movimientos en "otros ingresos integrales".

Capital Social

	2018	2017
	US\$	US\$
Capital Social al 1 de enero	1.000	1.000
Aumento de capital		
Capital Social al 31 de diciembre	1.000	1.000

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2018, comprende a 1000 acciones de un valor nominal de US\$ 1 cada una.

Políticas de Gerenciamiento de Capital

Los objetivos de la gestión del capital son los siguientes:

a) Primordialmente, la compañía se impone la meta de generar un apropiado retorno sobre el capital invertido, generando el suficiente ingreso por los productos vendidos, en proporción con el nivel de riesgo asumido.

b) Adicionalmente el capital debe ser suficiente para asegurar que la Compañía continúe como un negocio en marcha, considerando esta estrategia desde el punto de vista financiero, asegurando mantener el capital suficiente de respaldo, como desde el punto de vista legal, al cuidar que eventuales pérdidas, en caso de haberlas, no superen la totalidad de las reservas y el 50% del capital.

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.15 INGRESOS Y COSTOS

El detalle se muestra a continuación

INGRESOS

El detalle se muestra a continuación

	2018	2017
	US\$	US\$
Ingresos		
Venta de Inmuebles	1.240.492	291.212
Prestación de Servicios	2.050	
Servicios profesionales prestados	13.000	
Total beneficios a empleados	1.255.542	291.212

COSTOS

El detalle se muestra a continuación

	2018	2017
	US\$	US\$
Costos		
Costo de Inmuebles	1.102.162	220.614
Sueldos y Beneficios Sociales	341	
Suministros y Materiales Oficina	1.337	
Depreciación Propiedades y Planta y Equipo	349	
Mantenimiento y Reparaciones	22	
Total beneficios a empleados	1.104.211	220.614

3.16 CONVENIOS CELEBRADOS

(3.16.1) La compañía mantiene un contrato de Alianza Estratégica de Inversión para la construcción de un Conjunto Habitacional Forest Hills, el detalle se muestra a continuación:

FECHA INICIO	TIPO	MONTO	VIGENCIA	UTILIDAD
				FIJA
06 de Enero del 2017	Contrato de hipoteca	1.000.000	12 meses	162.805,16

(3.16.2) Ante la imposibilidad de Deltabuilders Cia. Ltda. hasta la presente fecha de devolver la inversión otorgada por China Shandong International Economic and Technical Cooperation Group LTD., ambas compañías se reúnen y deciden ampliar el Contrato de Mutuo Hipotecario por un periodo adicional de 8 meses, contados desde el primero de febrero del 2018, estableciendo un castigo para Deltabuilders Cia. Ltda. por cada mes de retraso en la devolución de los valores pactados, dicho castigo asciende a la suma \$17.099,56.

(3.16.3) Deltabuilders Cia. Ltda. se compromete a entrega a China Shandong International Economic and Technical Cooperation Group LTD., el listado de departamentos de venta que se encuentren en las torres A y B, con sus respectivas características y ubicación en el Conjunto Residencial Forest Hills, en el plazo de 10 días a partir de la firma de la presente acta.

(3.16.4) Deltabuilders Cia. Ltda. se compromete a cancelar el remanente de la obligación es decir el valor de US \$1.079.971,19 a China Shandong International Economic and Technical Cooperation Group LTD., hasta el 30 de Junio del 2019.

(3.16.5) Se dejó claro que Deltabuilders Cia. Ltda. puede cancelar de manera anticipada la obligación con China Shandong International Economic and Technical Cooperation Group LTD. si consigue la venta de los departamentos en un plazo menor a lo acordado.

3.17 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de aprobación de los estados financieros (26 de marzo de 2019), no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo o requieran algún ajuste sobre dichos estados financieros, o que hayan implicado alguna revelación en los mismos.


Manuel María Fernández Ochoa
Gerente General


Rosa Elena Purificadas
Contadora General