

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:
GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A.

Opinión del auditor

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A. al 31 de diciembre del 2018, el desempeño de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

4. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

5. Somos independientes de GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Párrafos aclaratorios:

6. Los estados financieros de GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A. al inicio y final del año 2017 no fueron auditados por nosotros ni por otros profesionales independientes.
7. Nuestra opinión no es calificada por este asunto. Los estados financieros adjuntos, deben ser leídos considerando estas circunstancias.

Información presentada en adición a los estados financieros

8. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el informe anual de los Administradores que fue obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.
9. Nuestra opinión sobre los estados financieros de GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A., no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.
10. En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el informe anual de los Administradores, y al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.
11. Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía en relación a los estados financieros:

12. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para la Pequeñas y Medianas Entidades, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
13. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones
14. La Administración y los accionistas son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades de los auditores en relación a los estados financieros:

15. Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA, detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

16. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración de la Compañía, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

17. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe de cumplimiento tributario:

18. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la Compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

Quito – Ecuador
18 de abril de 2019

Seel & Company
SEEL & COMPANY S.A.
Registro Nacional de Auditores
Externos No. SC.RNAE-1182

Edison López Viteri
Edison López Viteri
Socio de Auditoría
Registro Nacional de Contadores
No. 25807

GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2018
Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS		Nota	2018	2017
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes de efectivo				
7	15,026		9,356	15,026
8	88,000		250	88,000
9	379,230		386,918	379,230
10	3,373		9,890	3,373
Total activos corrientes				
	485,629		406,414	485,629
Activos no corrientes				
Vehículos, mobiliario y equipo				
11	83,856		92,408	83,856
11	155,659		155,659	-
12	1,450		2,450	1,450
Total activos no corrientes				
	85,306		250,517	85,306
Total activos				
	570,935		656,931	570,935
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVO				
Pasivos corrientes				
Proveedores				
13	14,608		26,728	14,608
9	361,217		352,592	361,217
14	-		3,594	-
15	15,289		31,944	15,289
16	11,080		17,658	11,080
Total pasivos corrientes				
	402,194		432,516	402,194
Pasivos no corrientes				
Total pasivos				
	402,194		432,516	402,194
PATRIMONIO				
Patrimonio (Véase Estado Adjunto)				
18	168,741		224,415	168,741
Total Pasivo y Patrimonio				
	570,935		656,931	570,935

18	224,415	168,741
13	26,728	14,608
9	352,592	361,217
14	3,594	-
15	31,944	15,289
16	17,658	11,080
	432,516	402,194
	656,931	570,935
	250,517	85,306
11	92,408	83,856
11	155,659	-
12	2,450	1,450
	406,414	485,629
	9,890	3,373
7	9,356	15,026
8	250	88,000
9	386,918	379,230
10	9,890	3,373
	485,629	485,629
	406,414	485,629
	656,931	570,935
	250,517	85,306
	92,408	83,856
11	155,659	-
12	2,450	1,450
	406,414	485,629
	9,890	3,373
7	9,356	15,026
8	250	88,000
9	386,918	379,230
10	9,890	3,373
	406,414	485,629
	9,890	3,373
	406,414	485,629
	656,931	570,935
	250,517	85,306
	92,408	83,856
11	155,659	-
12	2,450	1,450
	406,414	485,629
	9,890	3,373
7	9,356	15,026
8	250	88,000
9	386,918	379,230
10	9,890	3,373
	406,414	485,629
	9,890	3,373
	406,414	485,629
	656,931	570,935
	250,517	85,306
	92,408	83,856
11	155,659	-
12	2,450	1,450
	406,414	485,629
	9,890	3,373
7	9,356	15,026
8	250	88,000
9	386,918	379,230
10	9,890	3,373
	406,414	485,629
	9,890	3,373
	406,414	485,629
	656,931	570,935
	250,517	85,306
	92,408	83,856
11	155,659	-
12	2,450	1,450
	406,414	485,629
	9,890	3,373
7	9,356	15,026
8	250	88,000
9	386,918	379,230
10	9,890	3,373
	406,414	485,629
	9,890	3,373
	406,414	485,629
	656,931	570,935
	250,517	85,306
	92,408	83,856
11	155,659	-
12	2,450	1,450
	406,414	485,629
	9,890	3,373
7	9,356	15,026
8	250	88,000
9	386,918	379,230
10	9,890	3,373
	406,414	485,629
	9,890	3,373
	406,414	485,629
	656,931	570,935
	250,517	85,306
	92,408	83,856
11	155,659	-
12	2,450	1,450
	406,414	485,629
	9,890	3,373
7	9,356	15,026
8	250	88,000
9	386,918	379,230
10	9,890	3,373
	406,414	485,629
	9,890	3,373
	406,414	485,629
	656,931	570,935
	250,517	85,306
	92,408	83,856
11	155,659	-
12	2,450	1,450
	406,414	485,629
	9,890	3,373
7	9,356	15,026
8	250	88,000
9	386,918	379,230
10	9,890	3,373
	406,414	485,629
	9,890	3,373
	406,414	485,629
	656,931	570,935
	250,517	85,306
	92,408	83,856
11	155,659	-
12	2,450	1,450
	406,414	485,629
	9,890	3,373
7	9,356	15,026
8	250	88,000
9	386,918	379,230
10	9,890	3,373
	406,414	485,629
	9,890	3,373
	406,414	485,629
	656,931	570,935
	250,517	85,306
	92,408	83,856
11	155,659	-
12	2,450	1,450
	406,414	485,629
	9,890	3,373
7	9,356	15,026
8	250	88,000
9	386,918	379,230
10	9,890	3,373
	406,414	485,629
	9,890	3,373
	406,414	485,629
	656,931	570,935
	250,517	85,306
	92,408	83,856
11	155,659	-
12	2,450	1,450
	406,414	485,629
	9,890	3,373
7	9,356	15,026
8	250	88,000
9	386,918	379,230
10	9,890	3,373
	406,414	485,629
	9,890	3,373
	406,414	485,629
	656,931	570,935
	250,517	85,306
	92,408	83,856
11	155,659	-
12	2,450	1,450
	406,414	485,629
	9,890	3,373
7	9,356	15,026
8	250	88,000
9	386,918	379,230
10	9,890	3,373
	406,414	485,629
	9,890	3,373
	406,414	485,629
	656,931	570,935
	250,517	85,306
	92,408	83,856
11	155,659	-
12	2,450	1,450
	406,414	485,629
	9,890	3,373
7	9,356	15,026
8	250	88,000
9	386,918	379,230
10	9,890	3,373
	406,414	485,629
	9,890	3,373
	406,414	485,629
	656,931	570,935
	250,517	85,306
	92,408	83,856
11	155,659	-
12	2,450	1,450
	406,414	485,629
	9,890	3,373
7	9,356	15,026
8	250	88,000
9	386,918	379,230
10	9,890	3,373
	406,414	485,629
	9,890	3,373
	406,414	485,629
	656,931	570,935
	250,517	85,306
	92,408	83,856
11	155,659	-
12	2,450	1,450
	406,414	485,629
	9,890	3,373
7	9,356	15,026
8	250	88,000
9	386,918	379,230
10	9,890	3,373
	406,414	485,629
	9,890	3,373
	406,414	485,629
	656,931	570,935
	250,517	85,306
	92,408	83,856
11	155,659	-
12	2,450	1,450
	406,414	485,629
	9,890	3,373
7	9,356	15,026
8	250	88,000
9	386,918	379,230
10	9,890	3,373
	406,414	485,629
	9,890	3,373
	406,414	485,629
	656,931	570,935
	250,517	85,306
	92,408	83,856
11	155,659	-
12	2,450	1,450
	406,414	485,629
	9,890	3,373
7	9,356	15,026
8	250	88,000
9	386,918	379,230
10	9,890	3,373
	406,414	485,629
	9,890	3,373
	406,414	485,629
	656,931	570,935
	250,517	85,306
	92,408	83,856
11	155,659	-
12	2,450	1,450
	406,414	485,629
	9,890	3,373
7	9,356	15,026
8	250	88,000
9	386,918	379,230
10	9,890	3,373
	406,414	485,629
	9,890	3,373
	406,414	485,629
	656,931	570,935
	250,517	85,306
	92,408	83,856
11	155,659	-
12	2,450	1,450
	406,414	485,629
	9,890	3,373
7	9,356	15,026
8	250	88,000
9	386,918	379,230
10	9,890	3,373
	406,414	485,629
	9,890	3,373
	406,414	485,629
	656,931	570,935
	250,517	85,306
	92,408	83,856
11	155,659	-
12	2,450	1,450
	406,414	485,629
	9,890	3,373
7	9,356	15,026
8	250	88,000
9	386,918	379,230
10	9,890	3,373
	406,414	485,629
	9,890	3,373
	406,414	485,629
	656,931	570,935
	250,517	85,306
	92,408	83,856
11	155,659	-
12	2,450	1,450
	406,414	485,629
	9,890	3,373
7	9,356	15,026
8	250	88,000
9	386,918	379,230
10	9,890	3,373
	406,414	485,629
	9,890	3,373
	406,414	485,629
	656,931	570,935
	250,517	85,306
	92,408	83,856
11	155,659	-
12	2,450	1,450
	406,414	485,629
	9,890	3,373
7	9,356	15,026
8	250	88,000
9	386,918	379,230
10	9,890	3,373
	406,414	485,629
	9,890	3,373
	406,414	485,629
	656,931	570,935
	250,517	85

GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
 Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Nota	2018	Diciembre 31, 2017		
19	222,340	110,000	Utilidad bruta	Ingresos ordinarios
20	(157,731)	(75,069)	Gastos de administración y ventas	
	8,888	(2,873)	Otros ingresos y gastos, neto	
	73,497	32,058	Utilidad operativa	
	73,497	32,058	Utilidad antes de impuestos	
17	(17,823)	(7,996)	Impuesto a la renta	
	55,674	24,062	Utilidad neta y resultado Integral del ejercicio	

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Maria Soledad De La Torre Espinosa
 Gerente General

Johanna Arias
 Contador General

GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
 Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Resultados Acumulados	Capital social	Reserva legal	Resultados Acumulados	Resultado del ejercicio		Total
				Resultados Acumulados	Ejercicio	
Al 31 de diciembre de 2016						
	5,000	11,503	128,176	-	-	144,679
Utilidad neta y resultado integral del año						
Otros	-	-	-	-	24,062	-
Al 31 de diciembre de 2017						
	5,000	11,503	128,176	24,062	168,741	
Transferencia a resultados acumulados						
	-	-	24,062	(24,062)	-	-
Utilidad neta y resultado integral del año						
	-	-	-	55,674	55,674	
Al 31 de diciembre de 2018						
	5,000	11,503	152,238	55,674	224,415	

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Maria Soledad De La Torre Espinosa
 Gerente General

Johana Arias
 Contador General

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Nota	Diciembre 31,	
	2018	2017

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Cobros a clientes y compensaciones	319,337	33,464
Pago a proveedores	(49,170)	(30,471)
Pago a empleados	(41,446)	(26,094)
Pago Impuestos	(23,349)	954
Efectivo neto proveniente (utilizado) por actividades de operación	205,372	(22,147)

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Incremento vehículos, mobiliario y propiedades de inversión	11	(193,729)	-
Flujo utilizado en inversión en asociadas	12	(1,000)	-
Efectivo neto (utilizado) proveniente por actividades de inversión		(194,729)	-

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Flujo provisto (utilizado) por operaciones con Compañías Relacionadas	(16,313)	30,703
Efectivo neto (utilizado) proveniente por actividades de financiamiento	(16,313)	30,703
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
(Disminución) Incremento neto del año	(5,670)	8,556
Saldo al Comienzo del año	15,026	6,470
SALDO AL FINAL DEL AÑO	9,356	15,026

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Maria Soledad De La Torre Espinosa
Gerente General

Johanna Arias
Contador General

Nota	2018	2017
	Diciembre 31,	

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Utilidad neta y resultado integral del año

Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo:

Depreciación del año	11	29,518	22,949
Impuesto a la renta	17	17,823	-
		45,801	22,949

Cambios en activos y pasivos:

Cuentas por cobrar	87,750	(110,000)
Impuestos	(16,283)	-
Otras cuentas por cobrar	(6,517)	34,621
Proveedores	12,120	(7,004)
Empleados	-	5,432
Impuestos por pagar	5,038	8,950
Pasivos acumulados	16,655	-
Otras cuentas por pagar	3,594	(1,157)
Total cambios en activos y pasivos	102,357	(69,158)

Efectivo neto proveniente (utilizado) por actividades de operación

205,372	(22,147)
----------------	-----------------

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Maria Soledad De La Torre Espinosa
 Gerente General

Johanna Arias
 Contador General

CONTENIDO

Nota 1 – Entidad que reporta	7
Nota 2 – Operaciones	7
Nota 3 – Bases de la preparación de los estados financieros	7
Nota 4 – Resumen de las principales políticas contables	8
Nota 5 – Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura	15
Nota 6 – Estimados y criterios contables significativos	17
Nota 7 – Efectivo y equivalentes del efectivo	18
Nota 8 – Deudores comerciales	18
Nota 9 – Compañías relacionadas	18
Nota 10 – Otras cuentas por cobrar	19
Nota 11 – Vehículos, mobiliario, equipo y Propiedades de inversión	19
Nota 12 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	20
Nota 13 – Proveedores	20
Nota 14 – Otras cuentas por pagar	21
Nota 15 – Obligaciones laborales	21
Nota 16 – Impuestos por pagar	21
Nota 17 – Impuesto a las ganancias	22
Nota 18 – Patrimonio	25
Nota 19 – Ingresos operacionales	25
Nota 20 – Gastos de administración y ventas	26
Nota 21 – Saldos y operaciones con compañías relacionadas	26
Nota 22 – Contingencias	27
Nota 23 – Eventos subsecuentes	27
Nota 24 – Aprobación de los estados financieros	27

Nota 1 – Entidad que reporta

GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A., fue constituida en la ciudad de San Francisco de Quito el 5 de octubre de 2012, y se registró por las leyes del país, especialmente por la Ley de Compañías. Su domicilio principal es en la ciudad de Quito, Cantón Quito, Provincia de Pichincha, pudiendo establecer sucursales, agencias u oficinas en cualquier lugar del país o del exterior.

El plazo de duración de la compañía es de 50 años.

Nota 2 – Operaciones

La Compañía tiene como objeto social la:

- La realización de actividades productivas relacionadas con la planeación estratégica de proyectos inmobiliarios sin que conlleve ninguna actividad de construcción.
- La prestación de servicios de asesoría y consultoría a personas naturales o jurídicas para el cumplimiento de sus objetivos.

Nota 3 – Bases de la preparación de los estados financieros**3.1 Base de preparación**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a la NIIF para PYMES exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

3.2 Base de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

3.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

3.4 Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A., es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a la disposición de su constituyente.

Nota 4 – Resumen de las principales políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

4.1 Instrumentos financieros básicos

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos y pasivos financieros son registrados al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción, excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados).

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros que se clasifican como activos corrientes y pasivos corrientes se valorizan al importe no descontado del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar o recibir a menos que el acuerdo constituya, en efecto, una transacción de financiación.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros que la Compañía mantiene han sido clasificados de la siguiente manera: efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar y acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se reconocen como se describe a continuación:

4.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

4.3 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros generados en su mayoría por anticipos sobre promesas de compra venta firmadas entre las partes, por lo que las cuentas por cobrar no generan intereses.

Las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo.

4.4 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o en ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes y servicios, o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión se valorizan al costo al reconocimiento inicial y posteriormente al costo histórico menos la depreciación acumulada. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto y los costos por préstamos capitalizados.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados.

Cuando se vende una propiedad de inversión que se calificó anteriormente como propiedad, planta y equipos, cualquier monto relacionado en la reserva de revaluación se transfiere a las ganancias acumuladas.

Cuando el uso de inmueble cambia, se reclasifica como propiedad, planta y equipo, su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su costo para su posterior contabilización.

Vida Útil (años)

Edificios

20

La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada período, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 no se han modificado las estimaciones de las vidas útiles existentes.

4.5 Vehículos, mobiliario y equipo

Los vehículos, mobiliario y equipo se contabilizan por su costo histórico menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión influya hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de los vehículos, mobiliario y equipo es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Las vidas útiles estimadas de propiedad, planta y equipos son las siguientes:

Descripción del bien	Número de años
Muebles y enseres	10
Vehículos	5

Las ganancias y pérdidas de vehículos, mobiliario y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se reconocen en el estado de resultados integrales.

4.6 Deterioro de activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisa la propiedad, planta y equipos, para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

4.7 Inversiones en asociadas

Son asociadas aquellas inversiones en acciones o participaciones que posee la Compañía con el fin de ejercer control de la entidad receptora de la inversión. El control se obtiene cuando la Compañía posee el poder para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades.

Las inversiones en asociadas son registradas originalmente al costo y posteriormente son contabilizadas bajo el método de participación. Según este método, las inversiones aumentan o disminuyen en función de participación que le corresponde a la Compañía inversora sobre las variaciones del patrimonio de la Entidad. El resultado del período que se informa incluye la participación que le corresponde a la Compañía inversora sobre las variaciones del patrimonio de la entidad participada.

4.8 Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen préstamos con terceros, cuentas por pagar – proveedores y otras cuentas por pagar.

Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar – proveedores y otras cuentas por pagar representan principalmente obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la operación por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por terceros y se registran al valor de la contraprestación recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

Los anticipos de clientes son registrados en el rubro cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y corresponden a anticipos efectuados por clientes al momento de firmar la promesa de compra venta, y se considera un abono al valor de la propiedad aludida en la promesa al momento de escriturar finalmente la venta del inmueble.

4.9 Impuestos corrientes y diferidos

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 el impuesto corriente (causado) e impuestos diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del período de reporte.

Impuesto Diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

4.10 Provisiones, Activos contingentes y Pasivos Contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad, y se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumple con los criterios de reconocimiento de activo, se consideraran como activos contingentes.

4.11 Beneficio a empleados**4.11.1 Beneficio de corto plazo**

Son beneficios a corto plazo medidos a una base no descontada y reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por la participación de los trabajadores en las utilidades que genera la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad líquida de acuerdo con disposiciones legales.

4.1.1.2 Beneficios Post - empleo y por terminación

Beneficios Post - empleo - Jubilación Patronal y Desahucio

De acuerdo a lo establecido por el Código del Trabajo en el Ecuador, los empleadores tienen la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinte o veinticinco años o más años, hubieran prestado servicios continuados o ininterrumpidamente, todos los beneficios por concepto de pensiones de jubilación patronal. El Código del Trabajo también establece la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio, cuando la relación laboral termine.

Las provisiones para jubilación patronal y desahucio se miden aplicando el método de la unidad de crédito proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo utilizando una tasa de descuento similar a la tasa promedio para los bonos de gobierno, publicado por el Banco Central del Ecuador en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones registradas para los empleados hasta su vencimiento. Las hipótesis actuariales incluyen variables, en adición a la tasa de descuento como la tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a los resultados del período en el que surgen.

Los factores de descuento se determinan cerca del final de cada año por referencia a los bonos de Gobierno que están denominados en la moneda en la cual se pagan los beneficios y que tienen plazos de vencimiento cercanos a los plazos del pasivo de pensiones correspondiente.

Beneficios de terminación

Son los beneficios a los empleados a pagar como consecuencia de la decisión de la Compañía de resolver el contrato de un empleado antes de la fecha normal de retiro. De acuerdo a la legislación laboral, el beneficio por terminación que la Compañía paga cuando da por terminada unilateralmente la relación laboral con un empleado, es el despido intempestivo.

La Compañía reconoce los beneficios por terminación como un pasivo y como un gasto cuando, y sólo cuando, se encuentre comprometida de forma demostrable a rescindir el vínculo que le une con un empleado o grupo de empleados antes de la fecha normal de retiro.

4.1.2 Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos son reconocidos en la medida que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por la Compañía y puedan ser cuantificados con fiabilidad, al igual que sus costos.

Los siguientes criterios de reconocimiento se deben cumplir antes de reconocer un ingreso:

Prestación de servicios

- En el período en el cual ocurren los servicios, cuando se le han transferido al cliente las ventajas derivadas del disfrute del servicio; con base en tarifas acordadas bilateralmente según el contrato de servicios.
- El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad.
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

4.13 Costos y Gastos

Costos

Los costos de venta de proyectos inmobiliarios incluyen el costo de adquisición de los terrenos, costo de construcción, costos de urbanización, costo de proyectos, permisos municipales y otros.

Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

4.14 Estado de flujo de efectivo

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

Efectivo y equivalente de efectivo: Comprende el efectivo en caja y bancos.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía como es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, 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 en caja y bancos.

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

4.15 Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la

Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, podrían clasificarse como pasivos a largo plazo.

Nota 5 – Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

Marco de Administración de Riesgo

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados, 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 las 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.

Riesgo de crédito

Es el riesgo de que se origine una pérdida financiera para la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales.

No existe riesgo asociado a los mutuos hipotecarios generados por la venta de las viviendas ya que estos créditos los otorgan entidades financieras externas. La Sociedad no otorga ningún tipo de crédito hipotecario.

Riesgo de Mercado

Este mercado es sensible con respecto a la variación de la economía del país, el cual crece en mayor proporción cuando aumenta el PIB y cuando decae lo hace con mayor intensidad, todo lo anterior con un desfase propio del tipo de inversiones.

Riesgo Inmobiliario

Este mercado es altamente sensible a las fluctuaciones económicas, de empleo, inflación y expectativas económicas. Para mitigar este riesgo, la Administración de la Compañía ha definido participar en el segmento de mercado económico medio y medio alto que cuentan con recursos y acceso a crédito financiero para la adquisición de bienes inmuebles.

Riesgo de tasa de interés

Como en todo proyecto de inversión, la variabilidad de las tasas de interés constituye un factor de riesgo en el área de la construcción, afectando además en forma directa las ventas inmobiliarias y el costo de financiamiento de la construcción. Para mitigar el riesgo anterior, la Compañía busca obtener créditos de financiamiento a tasas fijas.

Precios

Las operaciones de la Compañía se pueden ver afectadas por las fluctuaciones en los precios de los bienes que ofrece. La administración de este riesgo es establecida por la Administración de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias del sector de la construcción.

Riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables.

La Gerencia General tiene la responsabilidad final por la mitigación de este riesgo, y ha establecido un marco de trabajo apropiado para su administración de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como su gestión de liquidez. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo un capital de trabajo adecuado y un número líneas de crédito aprobadas por las instituciones financieras del país a tasas competitivas, en niveles acordes a la necesidad de sus operaciones, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales.

Por otra parte la Compañía estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión, establecidos en sus presupuestos de operación.

Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.

Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.

Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y de la Junta de Socios, basados en sistemas de reportes internos y externos.

Nota 6 – Estimados y criterios contables significativos

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado 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 correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las requieren un alto grado de juicio por parte de las Administraciones.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

a) *Provisión por deterioro de cuentas por cobrar*

La Compañía evalúa la posibilidad de recuperación de los saldos mantenidos en cuentas por cobrar, basándose en una serie de factores, tales como: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, y la falta de pago que se considera un indicador de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado. Una vez que se ha identificado evidencias de deterioro se estima el valor a recuperar proyectando los flujos estimados y descontándolos.

b) *Obligaciones por beneficios por retiros del personal*

El valor presente de las obligaciones por planes de pensión depende de un número de factores que se determinan sobre bases actuariales usando un número de supuestos. Los supuestos usados al determinar el costo neto por pensiones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en estos supuestos tendrá impacto en el valor en libros de la obligación por planes de pensión.

Otros supuestos claves para establecer las obligaciones por planes pensión se basan en partes en las condiciones actuales del mercado.

c) *Vida vehículos, mobiliario, equipo y propiedades de inversión*

La determinación de las vidas útiles involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La Administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

d) Deterioro de activos

A cada fecha del balance la administración revisa si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el valor en libros del activo o la unidad generadora de efectivo pueda ser no recuperable; y si existen indicios de deterioro se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable. Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en periodos anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo que ocurre.

Nota 7 – Efectivo y equivalentes del efectivo

Efectivo en Instituciones Financieras locales (1)
Banco Internacional
Banco Proubanco

	2018	2017
	4,356	10,026
	5,000	5,000
	9,356	15,026

(1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los valores registrados como Bancos locales corresponden al saldo de las cuentas corrientes que la compañía mantiene en instituciones financieras locales disponibles para su uso.

Nota 8 – Deudores comerciales

Comerciales:
Clientes locales

	2018	2017
	250	88,000
	250	88,000

Los créditos comerciales tiene un tiempo de recuperación en promedio de 30 a 60 días.

Nota 9 – Compañías y partes relacionadas

Cuentas por cobrar:

Oscar Reyes
Tollatti S.A
Reyes Rodriguez Constructora Cia. Ltda.
Proyectos inmobiliarios (1)

	2018	2017
	15,000	-
	298,959	342,150
	6,499	-
	66,460	37,080
	386,918	379,230

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Cuentas por pagar:		
Oscar Reyes		
Proyectos inmobiliarios (1)		
Reyes Rodriguez Constructora Cia. Ltda.		
	344	
	-	
	64	
	352,592	
	361,217	
	2017	
	360,873	
	352,528	

(1) Se presentan agrupadas las operaciones de desembolsos realizados para el desarrollo de proyectos inmobiliarios (Sociedades Civiles) entregados en calidad de préstamo, un detalle es el siguiente:

Detalle		
Cuentas por cobrar:		
La Pradera Uno	80	
The Palms	-	
Timbó	61,232	
Kubel	5,148	
Total	66,460	
	37,080	
Cuentas por pagar:		
La Pradera Uno	-	
Total	-	
	344	
	344	
	2017	

Un movimiento de las compañías relacionadas se presenta en la Nota 21

Nota 10 – Otras cuentas por cobrar

	2018	2017
Anticipos a proveedores	7,251	734
Otras cuentas por cobrar	2,639	2,639
	9,890	3,373

Nota 11 – Propiedades de inversión, vehículos, mobiliario y equipo -

El movimiento al 31 de diciembre de 2018 fue el siguiente:

Propiedades de inversión		Vehículos, mobiliario y equipo	
Edificios		Muebles y Vehículos	Equipo de oficina y equipo de computación
Costo			Total
Al 31 de diciembre de 2017	-	108,384	12,720
Adiciones	161,724	28,795	-
Al 31 de diciembre de 2018	161,724	137,179	12,720
		2,011	2,011
		1,199	1,199
		153,109	32,005
		121,104	-

(19)

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Propiedades de inversión		Vehículos, mobiliario y equipo	
Depreciación acumulada	Edificios	Muebles y Vehículos	Equipo de oficina y equipo de computación
Al 31 de diciembre de 2017	-	(34,749) (2,499)	-
Depreciación del ejercicio	(6,065)	(21,980) (1,272)	(166) (23,453)
Al 31 de diciembre de 2018	(6,065)	(56,729) (3,771)	(166) (60,701)
Valor Neto al 31 de diciembre de 2018	155,659	80,450 8,949	1,976
		80,450	1,033
			92,408

El movimiento al 31 de diciembre de 2017 fue el siguiente:

Propiedades de inversión		Vehículos, mobiliario y equipo	
Costo	Edificios	Muebles y Vehículos	Equipo de oficina y equipo de computación
Al 31 de diciembre de 2016	-	38,384 12,720	-
Adiciones	-	70,000 -	-
Al 31 de diciembre de 2017	-	108,384 12,720	-
		108,384	121,104
Depreciación acumulada	Edificios	Muebles y Vehículos	Equipo de oficina y equipo de computación
Al 31 de diciembre de 2016	-	(13,073) (1,226)	-
Depreciación del ejercicio	-	(21,676) (1,273)	-
Al 31 de diciembre de 2017	-	(34,749) (2,499)	-
Valor Neto al 31 de diciembre de 2017	-	73,635 10,221	-
		73,635	83,856

Nota 12 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

La compañía registra en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2018, inversiones en acciones en la Compañía Toliatti S.A. US\$1,250 (25% del paquete accionario) e inversiones en sociedades civiles: Inversiones Timbó US\$1,000 e Inversiones Manta Business Center (US\$200). Y se encuentran registradas a su costo histórico.

Nota 13 – Proveedores

Proveedores locales

2018	2017
26,728	14,608
26,728	14,608

Un resumen de la antigüedad de los saldos es:

2018	2017	
2,514	43	Por vencer
11,116	1,822	1 a 30 días
-	86	31 a 60 días
-	-	61 a 90 días
563	-	91 a 120 días
-	-	

(20)

	2018	2017
121 a 365 días	1,560	1,657
Mayor a 365 días	10,975	11,000
	26,728	14,608

Un resumen de los principales proveedores es el siguiente:

	2018	2017
Klassmuebles Cia.Ltda	10,902	10,902
Terán Sevilla Marcela Andrea	8,910	98
Palacios Jarín David Luciano	1,347	1,149
Bmi Igualas Medicas Del Ecuador S.A.	1,240	1,187
Aseguradora Del Sur C. A.	2,206	1,272
Otros	2,123	26,728
	26,728	14,608

Nota 14 – Otras cuentas por pagar

	2018	2017
Otras cuentas por pagar	3,594	-
	3,594	-

Nota 15 – Obligaciones laborales

	2018	2017
Sueldos por pagar	15,372	7,214
Décimo tercer sueldo	234	133
Décimo cuarto sueldo	482	1,594
IESS	2,886	691
Participación laboral	12,970	5,657
	31,944	15,289

Un movimiento es el siguiente:

Descripción	Saldo inicial	Provisiones	Pagos / liquidaciones	Saldo final
15% Participación Trabajadores	5,658	12,970	(5,657)	12,971
Décimo Cuarto Por Pagar	1,593	1,171	(2,284)	480
Décimo Tercer Sueldo	134	1,850	(1,750)	234
IESS Por Pagar	691	7,120	(4,923)	2,888
Sueldos Por Pagar	7,213	34,988	(26,830)	15,371
Total	15,289	58,099	(41,444)	31,944

ESPACIO EN BLANCO

Nota 16 – Impuestos por pagar

		Impuesto a la renta por pagar
		Impuesto por pagar
2018	2017	
11,644	4,212	
6,014	6,868	
17,658	11,080	

Nota 17 – Impuesto a las ganancias**1. Impuesto a la renta reconocido en resultado del año**

El impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados de los años 2018 y 2017 se compone de la siguiente manera:

		Impuesto a la renta corriente
		Impuesto a la Renta del ejercicio
2018	2017	
17,823	7,996	
17,823	7,996	

2. Conciliación del resultado contable-tributario

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía para la determinación del impuesto a la renta en los años 2018 y 2017 fueron los siguientes:

		Utilidad Según estados financieros
		15% participación trabajadores
		Utilidad después de participación a trabajadores
		Gastos no deducibles
		Utilidad gravable
		Base imponible 22% (1)
		Impuesto a la renta causado
		Anticipo Impuesto a la renta
		Gasto impuesto a la renta corriente
2018	2017	
86,468	37,715	
(12,970)	(5,657)	
73,498	32,058	
7,517	4,288	
81,015	36,346	
81,015	36,346	
17,823	7,996	
1,798	1,585	
17,823	7,996	

(1) La tarifa para el 2018 aplicada por la Compañía fue del 22% en concordancia con las modificaciones a la LRTI según la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera según R.O. No. 150 del 29 de diciembre de 2017 que indica: "Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta"

3. Tasa efectiva

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue la siguiente:

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Utilidad antes de provisión de impuesto a la renta	2018	2017
Impuesto a la renta	73,498	32,058
Tasa efectiva del impuesto a la renta	24.25%	24.94%
Tasa Impositiva legal	22.00%	22.00%
Incremento por gastos no deducibles	2.25%	2.94%
Tasa impositiva efectiva	24.25%	24.94%

4. Otros aspectos tributarios

i) Situación Fiscal. -

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta 3 años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, y hasta 6 años cuando se le considere que no se hubiere declarado todo o parte del impuesto.

La Compañía no ha sido fiscalizada y quedan abiertas a revisión las declaraciones de impuestos correspondientes al período 2013 a 2016.

ii) Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal (emitida el 20 de agosto de 2018).

Remisión de intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias

Se dispone la remisión del 100% de multas, intereses y recargos derivados del saldo de las obligaciones tributarias o fiscales cuya recaudación le corresponde al Servicio de Rentas Internas (SRI), GADs, ANT, entre otras instituciones. En este grupo se incluyen todas las obligaciones tributarias vencidas hasta el 2 de abril de 2018. Para ello, tendrán hasta 90 días para el pago de dichas obligaciones, permitiendo mejorar su situación general y, de esta forma, permitir que el fisco recaude un monto muy importante para soportar las necesidades fiscales del estado.

Reducción de intereses, multas y recargos de mora con el IESS

Exoneración de multas, intereses y recargos, de tal forma que, por los pagos realizados dentro de los primeros 90 días, tengan acceso al 99% del beneficio. De 91 días y 150 días se reducirán esos rubros al 75% de beneficio, mientras que para los pagos que se realicen entre 151 y 180 días se reducirán las multas, intereses y recargos al 50%. De esta manera el IESS podría empezar a volver a fortalecer sus arcas para ofrecer un servicio mucho más adecuado a todos sus aportantes.

Incentivos para la atracción de inversiones privadas**Impuesto a la Renta**

Las nuevas inversiones productivas en los sectores priorizados establecidos en el Art. 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno¹ - LRTI, están exonerados del Impuesto a la Renta y, su anticipo, por 12 años, desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de zonas urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.

Inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil pueden acogerse a la misma exoneración, por 8 años.

Para sociedades nuevas y existentes esta exoneración aplica solo en sociedades que generen empleo neto, para lo cual se expedirá un reglamento a esta Ley con las condiciones y procedimientos para la aplicación y verificación de este requisito.

Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agro asociativo, dentro de los cantones de frontera, gozaran de la exoneración prevista de 15 años.

Impuesto a la salida de capitales

Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas en los pagos realizados al exterior por concepto de:

- Importaciones de bienes de capital y materias primas, necesarias para el desarrollo del proyecto hasta por los montos y plazos establecidos en el referido contrato, dichos montos serán reajustables en los casos en que hubiera un incremento en la inversión planificada, previa autorización de la autoridad nacional.

- Dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior, accionistas de la sociedad que los distribuye, hasta el plazo establecido en el contrato de inversión, siempre y cuando los recursos de la inversión provengan del extranjero y el inversionista demuestre el ingreso de las divisas al país.

Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades en nuevos activos productivos, estarán exonerados del pago del ISD por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador, del correspondiente ejercicio fiscal.

Los dividendos distribuidos por estos contribuyentes se considerarán como ingreso exento del Impuesto a la Renta para el beneficiario efectivo de dichos dividendos, siempre que se cumpla con el deber de informar de la composición societaria.

Para aplicar este beneficio se debe efectuar el correspondiente aumento de capital que debe ser perfeccionado hasta el 31 de diciembre del año posterior a aquel en que se generen las utilidades materia de la reinversión.

No se pueden acoger a este beneficio las instituciones del sistema financiero privado ni los beneficiarios efectivos de los dividendos de tales instituciones.

Tampoco aplica el beneficio para contribuyentes que ejercen su actividad en sectores estratégicos establecidos en la Constitución **ni en los sectores priorizados** establecidos en la LRTI.

Sector Industrial

Las nuevas inversiones productivas realizadas a partir de la vigencia de la ley en los **sectores económicos determinados como industrias básicas**, de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años, contado desde el primer año en el que generen ingresos atribuibles directos y únicamente a la nueva inversión.

Aquellas que se realicen en cantones fronterizos del país, tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta por 5 años más.

Para sociedades nuevas, así como para ya existentes esta exoneración aplica en sociedades que generen empleo neto, para lo cual el Reglamento a esta Ley, establecerá las condiciones y procedimientos para la aplicación y verificación de este requisito.

Nota 18 – Patrimonio

Capital Social – Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capital social de la compañía se encuentra constituido por 5,000 acciones pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

La estructura del capital es como se presenta a continuación:

Resultados Acumulados: Los resultados acumulados de libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre de 2018 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF para PYMES. La Junta de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

Nota 19 – Ingresos operacionales

Los ingresos operacionales reconocidos durante el periodo fueron los siguientes:

	2018	2017
Servicios	209,840	110,000
Alquiler bienes inmuebles	12,500	-
	222,340	110,000

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 20 - Gastos de administración y ventas

A continuación se muestra un detalle de la composición de los gastos por naturaleza de la Compañía:

2018	
Gastos de administración y ventas	45,131
	12,970
	17,415
	15,632
	4,536
	2,969
	29,518
	937
	850
	12,104
	8,533
	7,136
	157,731

2017	
Gastos de administración y ventas	75,069
	28,029
	897
	5,733
	5,657
	75
	22,949
	1,368
	5,733
	4,628
	75,069

Nota 21 – Saldos y operaciones con compañías – partes relacionadas

El saldo de las cuentas con compañías relacionadas es el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre de 2017	Ventas	Reclasificación	Préstamos	Cobros	Saldo al 31 de diciembre de 2018
	(+)	(-)			
379,230	9,376	-	73,596	(75,284)	386,918
37,080	-	(15,000)	66,380	(22,000)	66,460
-	-	-	7,216	(717)	6,499
342,150	9,376	-	-	(52,567)	298,959
-	-	15,000	-	-	15,000

Oscar Reyes
Tollatti S.A (1)
Reyes Rodríguez Constructora Cia. Ltda.
Proyectos inmobiliarios (2)

Cuentas por cobrar (Nota 9):

- (1) Préstamos como capital de trabajo entregados para el desarrollo del proyecto Amalfi, los cuales serán recuperados en el corto plazo.
- (2) Corresponden a préstamos entregados para el desarrollo de proyectos inmobiliarios como capital de trabajo, los cuales son recuperados en el corto plazo en función de los flujos disponibles en cada uno de los proyectos. Así: Timbó US\$ 61,232, Kubel US\$ 5,148 y la Pradera Uno US\$ 80.

	Saldo al 31 de diciembre de 2017	Préstamos	Pagos	Saldo al 31 de diciembre de 2018
	(+)	(+)	(-)	
Cuentas por pagar (Nota 9):				
Oscar Reyes	360,873	67,000	(75,344)	352,529
Proyectos inmobiliarios	344	(344)	-	-
Reyes Rodriguez Constructora Cia. Ltda.	-	63	-	63
	361,217	66,719	(75,344)	352,592

Nota 22 – Contingencias

A la fecha de cierre y emisión de los estados financieros no existen contingencias que afecten materialmente las cifras de los mismos.

Nota 23 – Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos.

Nota 24 – Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 30 de 2019 y serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.