

CONSTRUCTORA CEVALLOS JACOME CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

INDICE:

- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

Compañía / Constructora	-	Constructora Cevallos Jácome Cia. Ltda.
NIF	-	Versión completa de las normas internacionales de información financiera
NIF-9:	-	NIF-9: Instrumentos financieros
NIF-15	-	NIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes
NIF-16	-	NIF-16: Arrendamientos
CINIIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las normas internacionales de información financiera
IASB	-	International Accounting Standar Board
IESBA	-	International Ethics Standars Board for Accountants (Consejo internacional de estándares éticos para contadores)
NIA	-	Normas internacionales de auditoría
IVA	-	Impuesto al valor agregado
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

CONSTRUCTORA CEVALLOS JACOME CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

		Al 31 de diciembre del:	
	Nota:	2018	2017
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes	6	-	2,303.73
Deudores comerciales	7	357,850.12	356,182.50
Inventarios	8	418,397.42	291,003.39
Activos por impuestos corrientes	9	5,406.49	3,308.43
Pagos anticipados	10	77,534.99	84,110.65
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		859,195.02	736,908.70
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de inversión	11	2,211,159.29	56,206.59
Activos fijos	12	2,319.61	2,337.49
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		2,213,478.90	58,544.08
TOTAL ACTIVOS		3,072,673.92	795,452.78

		Al 31 de diciembre del:	
	Nota:	2018	2017
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTE			
Obligaciones financieras	13	27,246.70	7,760.71
Acreedores comerciales	14	-	25,973.53
Otras cuentas por pagar	27	271,927.22	139,822.66
Obligaciones laborales	15	4,040.07	4,479.02
Pasivos contractuales	16	-	10,000.00
Pasivos por impuestos corrientes	17	7,849.57	5,769.71
Otros pasivos corrientes	18	100.18	55.93
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		311,162.74	193,860.55
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por impuestos diferidos	19	533,130.68	-
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		533,130.68	-
TOTAL PASIVOS		844,293.42	193,860.55
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	20	800.00	800.00
Reservas	21	121,766.28	121,766.28
Resultados acumulados	22	2,105,814.22	479,025.95
TOTAL PATRIMONIO		2,228,380.50	601,592.23
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		3,072,673.92	795,452.78



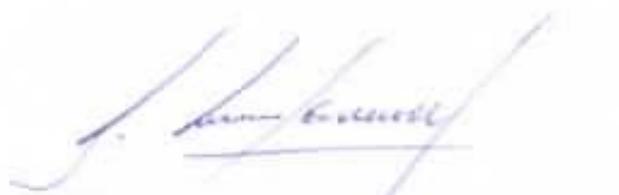
Ing. Mario Cevallos Jácome
Representante legal



C.P.A. Eduardo López
Contador general

CONSTRUCTORA CEVALLOS JACOME CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

		Al 31 de diciembre del:	
		2018	2017
RESULTADOS			
Ingresos ordinarios	23	43,382.64	400,479.50
Costos de venta	24	(17,712.14)	(360,559.57)
Utilidad (pérdida) bruta		<u>25,670.50</u>	<u>39,919.93</u>
Gastos Administrativos	25	(15,509.44)	(25,421.30)
Utilidad (pérdida) operativo		<u>10,161.06</u>	<u>14,498.63</u>
Otros ingresos y egresos	26	87.99	60.21
Utilidad (pérdida) antes del impuestos a la renta		<u>10,249.05</u>	<u>14,558.84</u>
Impuesto a la renta	17	(5,282.80)	(5,769.71)
Utilidad (pérdida) neta del año		<u>4,966.25</u>	<u>8,789.13</u>
Utilidad (Pérdida) neta integral total		<u>4,966.25</u>	<u>8,789.13</u>



 Ing. Mario Cevallos Jácome
 Representante legal



 C.P.A. Eduardo López
 Contador general

CONSTRUCTORA CEVALLOS JACOME CIA. LTDA.
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Nota	Resultados acumulados					Total patrimonio neto
	Capital social	Reservas patrimoniales	Ganancias acumuladas	Ganancia neta del periodo		
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2017	800.00	120,687.37	453,614.41	17,501.32		592,003.10
Distribución de los resultados del año anterior	-	875.91	(6,022.41)	(17,501.32)		-
Resultados netos del periodo que se informa	-	-	-	6,789.13		6,789.13
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017	800.00	121,766.28	470,236.82	6,289.13		601,592.23
Distribución de los resultados del año anterior	-	-	(6,789.13)	(6,789.13)		-
Medición de propiedades de inversión a su valor razonable	-	-	1,831,622.02	-		1,831,622.02
Resultados netos del periodo que se informa	-	-	-	4,066.25		4,066.25
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018	800.00	121,766.28	2,100,847.97	4,965.25		2,228,380.50


 Ing. Mario Cevallos Jacome
 Representante legal


 C.P. A. Eduardo López
 Contador general

CONSTRUCTORA CEVALLOS JACOME CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	2018	2017
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Recibido de clientes	31,709.02	44,781.38
Pagado a proveedores	(180,354.13)	(113,459.93)
Pagado por obligaciones laborales	(458.85)	(6,070.58)
Pagado por impuesto a la renta	(5,301.00)	(3,680.31)
Recibido (pagado) por otros ingresos y egresos	87.99	60.21
Recibido (pagado) de otras cuentas por cobrar o pagar	403.79	659.53
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de operación	(153,893.28)	(77,709.70)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Recibido de partes relacionadas	132,104.56	68,939.26
Pagado en la compra de propiedades de inversión	-	2,158.18
Pagado en la compra de propiedades, planta y equipo	0.00	(2,337.46)
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de inversión	132,104.56	68,758.85
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Recibido de obligaciones financieras	19,484.99	7,760.71
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de financiamiento	19,484.99	7,760.71
Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo netos del año	(2,303.73)	(1,189.04)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	2,303.73	3,492.77
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	0.00	2,303.73



 Ing. Mario Cevallos Jacome
 Representante legal



 C.P.A. Eduardo López
 Contador general

CONSTRUCTORA CEVALLOS JACOME CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	2018	2017
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año	4,966.25	8,769.13
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de propiedades de inversión	-	12,734.90
Depreciación de propiedades, planta y equipos	17.58	-
Impuesto a la renta del año	6,362.80	5,769.71
Cambios en activos y pasivos:		
Deudores comerciales	(1,673.62)	(355,690.12)
Inventarios	(127,394.03)	225,000.00
Activos por impuestos corrientes	(2,068.06)	14,745.12
Gastos diferidos	6,578.88	32,849.33
Acreedores comerciales	(25,972.53)	-
Obligaciones laborales	(438.95)	(3,501.37)
Pasivos contractuales	(10,000.00)	-
Pasivos por impuestos corrientes	(3,303.94)	(18,425.43)
Otros pasivos corrientes	44.28	27.03
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	(163,893.28)	(77,709.70)



 Ing. Mario Cevallos Jácome
 Representante legal



 C.P.A. Eduardo López
 Contador general

CONSTRUCTORA CEVALLOS JACOME CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Responsabilidad de las notas a los estados financieros

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

Los estados financieros adjuntos fueron emitidos con la aprobación de la Administración de la Compañía el 30 de junio del 2019. Dichos estados financieros serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

El domicilio principal de la Compañía es la Avenida Amazonas E3-31 y Pasaje Guayas de la ciudad de Quito - Ecuador.

1.2 Establecimiento y últimas reformas al estatuto social.

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 26 de junio de 1986 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre de Constructora Cevallos Jácome Cía. Ltda. y un capital social suscrito y pagado de US\$80.00 (\$/2,000,000.00 de sucres).

Últimas reformas al estatuto social:

- Con fecha 4 de abril del 2002, la Administración inscribió en el Registro Mercantil una modificación de los estatutos de la Compañía efectuado con el propósito principal de incrementar su capital social a la suma de US\$800.00.
- Con fecha 15 de diciembre del 2006, la Administración inscribió en el Registro Mercantil una prórroga del plazo de existencia legal de la Compañía por 20 años adicionales contados a partir del 5 de abril del 2002.

1.3 Objeto social.

El objeto social de la Compañía corresponde a construcciones civiles, importación de artículos y maquinaria para la construcción, así como la fiscalización de obras y estudios de ingeniería, intervenir en licitaciones y concursos de precios de su ramo. La Compañía podrá promover industrias relacionadas con la construcción, adquirir bienes raíces, levantar edificios, venderlos, incluyendo el sistema de propiedad horizontal.

1.4 Concentración de transacciones

- **Ingresos ordinarios provenientes de un grupo reducido de clientes**

Un resumen de los ingresos ordinarios se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Venta de bienes	(1)	-	357,024.12
Ingresos por arrendamientos	(2)	43,382.64	43,455.38
<u>Total ingresos ordinarios</u>		<u>43,382.64</u>	<u>400,479.50</u>

- (1) Corresponde a la venta de un inmueble al señor Mario Cevallos Ferri ubicado en la calle Whympers N28-89 y Avenida Orellana (edificio Whympers) de la ciudad de Quito - Ecuador (Ver Nota 27). Esta venta efectuada a crédito (sin intereses ni plazos definidos de cobro) representó el 89.1% del total de ingresos ordinarios del año 2017

CONSTRUCTORA CEVALLOS JACOME CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

(2) Corresponde a ingresos provenientes de contratos de arrendamiento a los siguientes clientes:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otecel S.A.	40,382.64	39,955.38
Otros menores	3,000.00	3,500.00
<u>Total ingresos por arrendamiento</u>	<u>43,382.64</u>	<u>43,455.38</u>

El contrato de arrendamiento firmado entre la Compañía y Otecel S.A. establece entre otras las siguientes cláusulas relevantes:

- Los inmuebles arrendados corresponden a varias oficinas ubicadas en la calle Whympier N28-89 y Avenida Orellana (edificio Whympier) de la ciudad de Quito - Ecuador
- El contrato de arrendamiento fue firmado el 21 de diciembre del 2009 y estará vigente durante 120 meses contados desde el 21 de diciembre del 2009. El contrato de arrendamiento podrá ser renovado previo acuerdo entre las partes.
- Al 31 de diciembre del 2018 el canon de arrendamiento fue de US\$3,372.27 (al 31 de diciembre del 2017: US\$3,358.17). El canon de arrendamiento se ajusta anualmente de acuerdo con los índices de inflación del país

Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que los ingresos ordinarios de los años 2018 y 2017 dependieron de los términos y condiciones establecidos en el contrato de arrendamiento firmado con Otecel S.A.; dichos ingresos representaron el 100% (2017: 10.9%) del total de los ingresos ordinario del periodo que se informa.

• **NIC-17: Arrendamientos**

Los contratos de arrendamiento firmados con clientes no cumplen con los requerimientos establecidos en la "NIC-17: Arrendamientos" para ser considerado como "arrendamientos financieros". Por lo tanto, informamos que estos contratos fueron reconocidos como "arrendamientos operativos" en la elaboración de los estados financieros adjuntos.

• **Saldos pendientes de cobro**

Un resumen de saldos pendientes de cobro a deudores comerciales se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Deudores comerciales corrientes</u>			
Cientes no relacionados locales		832.00	1,536.00
Cientes relacionados locales	(3)	357,024.12	357,024.12
<u>Subtotal</u>		<u>357,856.12</u>	<u>358,560.12</u>

(3) Corresponde a cuentas por cobrar al señor Mario Cevallos Ferri (parte relacionada) proveniente de la venta del inmueble mencionado en el numeral (1) de esta Nota.

1.5 Unidad de análisis financiero.

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

CONSTRUCTORA CEVALLOS JACOME CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

- a) Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROI), en el término establecido en el artículo 4 letra d) de la Ley (4 días contados a partir de la fecha en que el comité de cumplimiento de la institución correspondiente tenga conocimiento de tales operaciones o transacciones). Para el efecto, se adjuntará todos los sustentos del caso debidamente suscritos por el oficial de cumplimiento.
- b) Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un periodo de treinta (30) días (RESU). El término para el cumplimiento de esta obligación de reporte se encuentra fijado en el artículo 4 letra c) de la Ley (15 días posteriores al fin de cada mes).
- c) Reporte de sus propias operaciones nacionales e internacionales que superen el umbral legal, conforme lo establece el artículo 4 letra e) de la Ley (15 días posteriores al fin de cada mes).

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

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

1.6 Entorno económico

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

El precio del petróleo se ha mantenido estable y con un precio por encima del presupuestado para el 2018 (US\$41.92 dólares por barril), estando en algunos meses del año por encima de los US\$65 dólares por barril. Con fecha 21 de septiembre del 2018, se emitió el Decreto Ejecutivo No.338 con el objetivo de disminuir los subsidios a los combustibles para el sector atunero y pesquero. Los nuevos subsidios al sector pesquero son fijos, mientras que los subsidios para el sector atunero se modifican mensualmente.

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

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

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

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

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

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

CONSTRUCTORA CEVALLOS JACOME CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

2.2 Valuación de las partidas incluidas en los estados financieros

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

El costo histórico de una partida está basado en el valor razonable de la contraprestación pagada en la adquisición de un activo o en el valor razonable de la contraprestación recibida al asumir un pasivo. Por el contrario, el valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

El valor razonable de una partida puede ser obtenido de datos observables o estimado utilizando otras técnicas de valoración. Las técnicas para estimar el valor razonable utilizan "datos de entrada" que se clasifican en:

- Datos de entrada de nivel 1: Si corresponden a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos en los que la entidad puede acceder a la fecha de medición.
- Datos de entrada de nivel 2: Si son distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 y corresponden a datos observables para el activo o pasivo, directa o indirectamente.
- Datos de entrada de nivel 3: Si corresponden a datos que no son observables para el activo o pasivo.

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

2.3 Cambios en las políticas contables

2.3.1 Medición de las propiedades de inversión a su valor razonable

La Administración de la Compañía decidió aplicar el modelo de valor razonable para medir sus propiedades de inversión en los estados financieros emitidos a partir del 1 de enero del 2018. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2017 midieron las propiedades de inversión aplicando el modelo del costo.

La Administración de la Compañía decidió cambiar el modelo de medición de las propiedades de inversión considerando que dicho cambio proporciona información fiable y más relevante sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones que afecten a la situación financiera, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo de la entidad.

CONSTRUCTORA CEVALLOS JACOME CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Un resumen de los efectos del cambio en el modelo de medición de las propiedades de inversión se muestra a continuación (efectos reconocidos el 1 de enero del 2018):

Activo		Modelo de:		Efectos del cambio
		Costo	Valor razonable	
Propiedades de inversión				
Terrenos	(1)	21,056.59	1,158,836.78	1,137,880.19
Edificios	(1)	35,150.00	1,062,222.51	1,027,072.51
Total		56,206.59	2,221,158.29	2,164,952.70
Pasivos				
Pasivos por impuestos diferidos	(2)	-	-533,130.68	(533,130.68)
Resultados acumulados	(3)	-479,025.95	-2,106,647.97	(1,627,622.02)
Total		214,788.00	414,798.00	-2,154,952.70

- (1) Los terrenos y edificios incluidos en el rubro propiedades de inversión fueron medidos a su valor razonable con base en un estudio elaborado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Por lo tanto, las propiedades de inversión y la cuenta patrimonial resultados acumulados aumentaron en US\$2,154,952.70
- (2) El aumento en el valor de las propiedades de inversión y el cambio de la tarifa del impuesto a la renta aplicable para el año 2018 devengaron un incremento en el valor de los pasivos por impuestos diferidos de US\$533,130.68, los mismos que fueron registrados con un débito en la cuenta patrimonial resultados acumulados.
- (3) Corresponde al efecto neto de los puntos (1) y (2).

2.3.2 Aplicación inicial de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:

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

Norma	Fecha de emisión	Tipo de cambio	Fecha de aplicación inicial obligatoria
NIIF-15:	Mayo del 2014	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	1 de enero del 2018
NIIF-9:	Julio del 2014	Instrumentos financieros	1 de enero del 2018
NIIF-23:	Diciembre del 2016	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero del 2018
Modificaciones a NIIF-3:	Junio del 2016	Modificaciones a la clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones	1 de enero del 2018
Modificaciones a NIC-40:	Diciembre del 2016	Requisitos para efectuar una transferencia a o desde propiedades de inversión	1 de enero del 2018
Mejoras anuales del ciclo 2014 - 2016:	Diciembre del 2016	Modificaciones a las fechas de vigencia de ciertos párrafos de la NIIF-1: Adopción por primera vez de las NIIF y modificaciones para aplicar el valor razonable en la valuación de inversiones en asociadas y negocios conjuntos mantenidas por entidades específicas	1 de enero del 2018

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

a) NIIF-9: Instrumentos financieros.

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

CONSTRUCTORA CEVALLOS JACOME CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

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

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

Activos financieros

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

- **Efectivo y equivalentes de efectivo:** Muestran el dinero disponible en efectivo, los depósitos a la vista, las inversiones a plazo fijo con vencimiento menor a 90 días contados desde la fecha de contratación del instrumento financiero y los sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera. Los depósitos a la vista y las inversiones a plazo fijo fueron realizados en entidades del sistema financiero nacional.
- **Deudores comerciales:** Muestran los montos adeudados por clientes provenientes de la venta de inmuebles y de contratos de arrendamiento de inmuebles. El periodo promedio de cobro de los ingresos por arrendamiento es inferior a 90 días, mientras que las cuentas por cobrar provenientes de la venta de inmuebles a partes relacionadas no devengan ingresos financieros ni tienen plazos definidos de cobro.
- **Otras cuentas por cobrar:** Muestran los valores pendientes de cobro de partidas no materiales.

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

• **Reconocimiento inicial**

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

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

• **Baja de activos financieros**

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

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

CONSTRUCTORA CEVALLOS JACOME CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

A la fecha de emisión de los estados financieros la administración de la Compañía está evaluando el impacto de los asuntos mencionados

18. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Un resumen de los otros pasivos corrientes se muestra a continuación

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones en la fuente por pagar	52.18	31.93
Retenciones de IVA por pagar	48.00	24.00
<u>Total otros pasivos corrientes</u>	<u>100.18</u>	<u>55.93</u>

19. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos diferidos por el valor de US\$533,130.68 que provienen de las diferencias temporarias pasivas identificadas por la Administración de la Compañía (revaluación de propiedades de inversión).

Como se menciona en la Nota 1.4, la Administración de la Compañía decidió modificar la política contable para medir sus propiedades de inversión. Las revaluaciones provenientes de este cambio en política contable determinaron el reconocimiento de los pasivos por impuestos diferidos mencionados en el párrafo anterior.

20. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados financieros adjuntos muestran un capital social por el valor de US\$800.00 que se encuentra dividido en 800 participaciones cuyo valor nominal es US\$1.00 cada una.

21. RESERVAS

Un resumen de las reservas se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Reserva legal	4,478.30	4,478.30
Reserva estatutaria	117,287.98	117,287.98
<u>Total reservas</u>	<u>121,766.28</u>	<u>121,766.28</u>

22. RESULTADOS ACUMULADOS

Un resumen de los resultados acumulados se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidades acumuladas	2,100,847.97	470,236.82
Utilidad neta del año	4,966.25	8,789.13
<u>Total resultados acumulados</u>	<u>2,105,814.22</u>	<u>479,025.95</u>

CONSTRUCTORA CEVALLOS JACOME CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

• **Movimientos de la cuenta patrimonial resultados acumulados**

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultados acumulados iniciales:		
Utilidades acumuladas	479,025.95	471,115.73
Total resultados acumulados iniciales:	479,025.95	471,115.73
Movimientos:		
(-) Apropiación de la reserva legal	-	(878.91)
(+/-) Ajustes a años anteriores (1)	1,621,832.02	-
Resultados del periodo que se informa		
(+) Utilidad neta del año	4,966.25	8,789.13
Resultados acumulados finales:		
Total resultados acumulados finales:	2,105,814.22	479,025.95

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.3.1

• **Dividendos:**

Durante el año 2018, la Junta General de Accionistas decidió no distribuir dividendos.

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

23. INGRESOS

Un resumen de los ingresos se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Venta de bienes (1)	-	357,034.13
Ingresos por arrendamientos (2)	43,382.64	43,455.38
Total ingresos ordinarios	43,382.64	400,479.50

(1) y (2) Ver comentarios adicionales en la Nota 1.4

24. COSTOS OPERATIVOS

Un resumen de los costos operativos se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Consumo de inventarios	-	280,731.30
Remuneraciones al personal	-	2,869.21
Impuestos, contribuciones y otros	16,906.35	30,707.26
Servicios prestados por empresas	803.79	43,826.90
Depreciación de activos	-	12,734.90
Total costos de operación	17,712.14	360,559.57

CONSTRUCTORA CEVALLOS JACOME CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

25. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un resumen de la composición de los gastos administrativos, establecido con base en la naturaleza del gasto, se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios profesionales	3,220.00	2,130.00
Transporte y movilización	-	7.00
Combustibles y lubricantes	528.26	769.11
Suministros y materiales	54.00	231.00
Mantenimiento y reparación	66.31	969.86
IVA cargado al gasto	1,161.08	-
Servicios públicos	4,738.20	6,961.85
Depreciación de activos	17.88	-
Otros menores	5,223.74	14,362.88
<u>Total gastos administrativos</u>	<u>15,509.44</u>	<u>26,421.30</u>

26. OTROS INGRESOS Y EGRESOS NETOS

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros adjuntos muestran otros ingresos netos de otros egresos por el valor de US\$87.99 (2017 US\$60.21) que corresponden a gastos individualmente no significativos.

27. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

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

• **Resumen de transacciones con partes relacionadas**

<u>Resumen de transacciones efectuadas con partes relacionadas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activas	-	2,298.32
Pasivas	147,820.38	113,122.97
De ingresos	-	357,024.12
De gastos	9,940.00	10,926.85
<u>Total transacciones con relacionadas</u>	<u>157,760.38</u>	<u>483,371.86</u>

Resumen de transacciones con partes relacionadas - activos

<u>Resumen de transacciones activas:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Préstamos efectuados a:</u>			
Raúl Cevallos	Familiar	-	2,298.32
<u>Total operaciones activas</u>		<u>-</u>	<u>2,298.32</u>

CONSTRUCTORA CEVALLOS JACOME CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Resumen de transacciones con partes relacionadas - pasivos

<u>Resumen de transacciones pasivas:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Préstamos recibidos de:</u>			
Socios	Socios	55,820.17	49,430.57
Inmobiliaria El Progreso	Filial	92,000.21	63,692.00
<u>Total operaciones pasivas</u>		<u>147,820.38</u>	<u>113,122.57</u>

Resumen de transacciones con partes relacionadas - ingresos

<u>Resumen de transacciones de ingresos:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ventas de activos:</u>			
Mario Cevallos Ferri	Familiar	-	357,024.12
<u>Total operaciones de ingresos</u>		<u>-</u>	<u>357,024.12</u>

Resumen de transacciones con partes relacionadas - gastos

<u>Resumen de transacciones de egresos:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Servicios prestados</u>			
Mario Cevallos Jácome	Socio	-	986.85
<u>Remuneraciones al personal clave</u>		<u>9,940.00</u>	<u>9,940.00</u>
<u>Total operaciones de egresos</u>		<u>9,940.00</u>	<u>10,926.85</u>

• Resumen de saldos con partes relacionadas

Incluidas en el rubro deudores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Mario Cevallos Ferri	357,024.12	357,024.12
<u>Total deudores comerciales relacionados</u>	<u>357,024.12</u>	<u>357,024.12</u>

Incluidas en el rubro otras cuentas por pagar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inmobiliaria El Progreso	231,811.37	139,822.66
Socios	40,115.85	-
<u>Total otras cuentas por pagar a relacionadas</u>	<u>271,927.22</u>	<u>139,822.66</u>

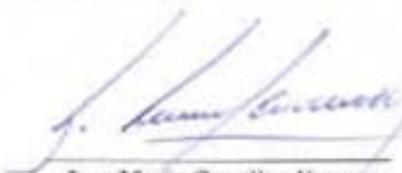
No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2018 y 2017 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

28. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Excepto por el registro de los efectos determinados en la aplicación de las nuevas NIIF, así como de las Interpretaciones y Modificaciones de dichas normas (Ver Nota 2.3.2), entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de junio del 2019) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

29. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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



Ing. Mario Cevallos Jácome
Representante legal



C.P.A. Eduardo López
Contador general
