

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS 2017-2018
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA RUSCELLO CONSTRURUSCELLO CIA.LTDA.**

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA RUSCELLO CONSTRURUSCELLO CIA. LTDA.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2018
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	1	87,763	91,665
Cuentas por cobrar comerciales y otras			
Cuentas por cobrar	2	4,037,551	1,509,865
Inventarios	3	4,781,034	5,477,701
Activos por impuestos corrientes	4	<u>37,534</u>	<u>10,861</u>
Total activos corrientes		<u>8,943,882</u>	<u>7,090,092</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades	5	<u>5,930,854</u>	<u>5,522,479</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>14,874,736</u>	<u>12,612,571</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA RUSCELLO CONSTRURUSCELLO CIA. LTDA.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2018
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>PASIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Sobregiros bancarios	6	115,965	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7	6,645,262	6,152,336
Pasivo por impuesto corrientes	4	26,474	11,751
Obligaciones acumuladas	8	<u>54,456</u>	<u>15,630</u>
Total pasivos corrientes		<u>6,842,157</u>	<u>6,179,717</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7	3,651,355	2,517,551
Otros pasivos no corriente	9	<u>4,173,081</u>	<u>4,173,081</u>
Total pasivos no corrientes		<u>7,824,436</u>	<u>6,690,632</u>
TOTAL PASIVOS		<u>14,666,593</u>	<u>12,870,349</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
	10		
Capital social		355,000	5,000
Reserva legal		1,000	760
Resultados acumulados		<u>(147,857)</u>	<u>(263,538)</u>
Total patrimonio		<u>208,143</u>	<u>(257,778)</u>
TOTAL		<u>14,874,736</u>	<u>12,612,571</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA RUSCELLO CONSTRURUSCELLO CIA. LTDA.

Estado de Resultados Integrales
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
INGRESOS	11	4,764,057	76,600
COSTO DE VENTAS	12	<u>(3,077,034)</u>	<u>-</u>
MARGEN BRUTO		1,687,023	76,600
<u>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS</u>	12		
Gastos de administración		(1,335,630)	(18,285)
Gasto de venta		(56,524)	(4,250)
Gastos financieros		(10,015)	(6,703)
Otros gastos		<u>(97,720)</u>	<u>(1,787)</u>
Total gastos		<u>(1,499,889)</u>	<u>(31,025)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		187,134	45,575
Menos gasto por impuesto a la renta Corriente	4	<u>(71,214)</u>	<u>(7,814)</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>115,920</u>	<u>37,761</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA RUSCELLO CONSTRURUSCELLO CIA.LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresado en dólares)

	Año 2017	Año 2018
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1.318.371	(1.083.166)
Clases de cobros por actividades de operación	4.894.449	2.747.945
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	4.894.449	2.606.192
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	-	-
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	-	-
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	-	-
Otros cobros por actividades de operación	-	141.753
Clases de pagos por actividades de operación	(7.814.900)	(3.747.730)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(7.814.400)	(3.590.704)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	-	-
Pagos a y por cuenta de los empleados	-	(157.026)
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	-	-
Otros pagos por actividades de operación	(500)	-
Dividendos pagados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Intereses pagados	-	-
Intereses recibidos	-	-
Impuestos a las ganancias pagados	(12.671)	(86.604)
Otras entradas (salidas) de efectivo	4.251.494	3.223
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(4.336.928)	(521.570)
Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios	-	-
Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias u otros negocios para tener el control	-	-
Efectivo utilizado en la compra de participaciones no controladoras	-	-
Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	-	-
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	-	-
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	-	-
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	-	-
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	-	-
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(4.099.324)	(408.375)
Importes procedentes de ventas de activos Intangibles	-	-
Compras de activos intangibles	-	-
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	-	-
Compras de otros activos a largo plazo	-	-
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	-	-
Anticipos de efectivo efectuados a terceros	(237.605)	(113.195)
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	-	-
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	-	-
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Intereses recibidos	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	2.517.551	1.600.834
Aporte en efectivo por aumento de capital	-	-
Financiamiento por emisión de títulos valores	-	-
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	-	-
Financiación por préstamos a largo plazo	2.517.551	1.249.769
Pagos de préstamos	-	-
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	-	-
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	-	-
Dividendos pagados	-	-
Intereses recibidos	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	351.066
EFFECTOS DE LA VARIACIÓN EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(501.006)	(3.902)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	592.672	91.665
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	91.665	87.763
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
	Año 2017	Año 2018
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	53.618	220.158
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	(15.857)	(104.237)
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	-	-
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo	-	-
Pérdida (ganancia) de moneda extranjera no realizada	-	-
Pérdidas en cambio de moneda extranjera	-	-
Ajustes por gastos en provisiones	-	-
Ajuste por participaciones no controladoras	-	-
Ajuste por pagos basados en acciones	-	-
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable	-	-
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(7.815)	(71.214)
Ajustes por gasto por participación trabajadores	(8.043)	(39.024)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	1.280.611	(1.199.087)
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	4.817.849	(2.016.112)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-	-
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	-	-
(Incremento) disminución en inventarios	(5.477.723)	696.689
(Incremento) disminución en otros activos	-	-
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(2.314.195)	94.523
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-	-
Incremento (disminución) en beneficios empleados	-	4.958
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	-	-
Incremento (disminución) en otros pasivos	4.254.680	20.856
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	1.318.371	(1.083.166)

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA RUSCELLO CONSTRUIRUSCELLO CIA.LTDA.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 (Expresado en dólares)

	Capital	Aportes Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Reserva de Capital	Resultados Acumulados por Adopción de NIIFs	Utilidades acumuladas	Total
Saldos al 1 de enero del 2018	5.000	-	760	-	-	(264.604)	(258.844)
Aumento de Capital	350.000	-	-	-	-	-	350.000,0
Apropiación Reserva Legal	-	-	240	-	-	-	239,7
Otros Ajustes	-	-	-	-	826	-	825,9
Utilidad o Pérdida del año	-	-	-	-	115.921	-	115.921,0
Otro resultado integral del año	-	-	-	-	-	(147.857)	-
Saldos al 1 de enero del 2018	355.000	-	1.000	-	-	-	208.143

1. **EFFECTIVO Y BANCOS**

Un resumen del efectivo y bancos de efectivo es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bancos	87,763	90,539
Caja	<u>-</u>	<u>1,126</u>
Total	<u>87,763</u>	<u>91,665</u>

Bancos- Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales, sin restricción de acceso a los referidos fondos y no generan intereses.

2. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cuentas por cobrar comerciales:</u>		
Clientes	2,129,984	1,272,260
Compañías relacionadas (nota 13)	<u>1,557,767</u>	-
Subtotal	3,687,751	1,272,260
Anticipo a proveedores	350,000	236,805
Otras	<u>800</u>	<u>800</u>
Total	<u>4,037,551</u>	<u>1,509,865</u>

Clientes. Representan créditos otorgados por la construcción de todo tipo de edificio residenciales, los cuales no generan intereses y son otorgados a 30 días plazo.

3. INVENTARIOS

Un resumen los inventarios es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Edificio Boheme	4,567,890	4,567,890
Edificio Metropoli	<u>213,144</u>	<u>819,833</u>
Total	<u>4,781,034</u>	<u>5,477,701</u>

Inventario en proceso. Representa a las obras que se encuentran en proceso derivados a la construcción de todo tipo de edificios residenciales.

4. IMPUESTOS

Activos y pasivos del año corriente - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones en la Fuente	27,361	-
Retenciones de IVA	10,173	-
Crédito tributario a favor de la empresa IVA	<u>-</u>	<u>10,861</u>
Total	<u>37,534</u>	<u>10,861</u>

Pasivos por impuestos corrientes:

Retenciones de IVA	13,956	2,705
Impuesto a la Renta por Pagar	-	6,283
Retenciones en la Fuente	<u>12,518</u>	<u>2,763</u>
Total	<u>26,474</u>	<u>11,751</u>

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el ingreso (gasto) por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad (Pérdida) según estados financieros antes de Impuesto a la renta	187,134	45,575
Gastos no deducibles	<u>97,720</u>	<u>1,787</u>
Utilidad Gravable	<u>284,854</u>	<u>35,521</u>
Impuesto a la renta causado (1)	71,214	7,814
Anticipo Calculado (2)	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>71,214</u>	<u>7,814</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 25% y 22%, respectivamente.

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 al 2018, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto a la determinación de gastos deducibles, ingresos exentos y otros.

5. **PROPIEDADES**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de Propiedades representa Terrenos propiedad de la compañía donde se planea concluir la ejecución de los proyectos Inmobiliarios por US\$5,930,854 y US\$5,522,479.

6. **OBLIGACIONES FINANCIERAS**

	...Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Institución Financiera:</u>		
Banco de Pichincha C.A.	<u>115,965</u>	<u>-</u>

7. **CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cuentas por pagar comerciales:</u>		
Proveedores locales	2,674,281	2,479,778
Compañías relacionadas (nota 13)	633,848	-
Anticipo de clientes	194,273	6,090,109
Anticipo de relacionadas (nota 13)	6,294,214	-
Otras cuentas por pagar	<u>500,000</u>	<u>-</u>
Total	<u>10,296,616</u>	<u>8,669,887</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corto plazo	6,645,261	6,152,336
Largo plazo	<u>3,651,355</u>	<u>2,517,551</u>
Total	<u>10,296,616</u>	<u>8,669,887</u>

Proveedores locales - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponden a saldos por pagar por la compra de bienes (materiales y suministros) y servicios a proveedores locales, estos saldos no generan intereses y tienen un plazo de vencimiento de 30 a 90 días.

Anticipo de clientes - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, representa valores entregados en calidad de anticipos por parte de los promitentes compradores.

8. OBLIGACIONES ACUMULADOS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beneficios sociales	2,689	-
Aportes IESS	4,957	-
Empleados	13,785	7,587
Participación a trabajadores	<u>33,025</u>	<u>8,043</u>
Total	<u>54,456</u>	<u>15,630</u>

Beneficios sociales - Representan prestaciones a favor del personal de la Compañía, de acuerdo a lo estipulado en el Código de Trabajo.

Participación Trabajadores - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

9. OTROS PASIVOS NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017; otros pasivos no corrientes representan ajustes y regularizaciones determinados por la administración por US\$4,173,081, sobre los cuales no recibimos documentación sustentatoria.

10. PATRIMONIO

Capital Social -Al 31 de diciembre del 2018, el capital social está constituido por 355,000 acciones a un valor nominal de US\$1.

Reserva Legal -La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. El saldo de esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Resultados Acumulados -Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

11. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, Ingresos representa valores facturados a los clientes por concepto de Prestación de Servicios – Actividades de Construcción.

12. COSTO Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos de administración y operativos reportados en los estados financieros es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costos de ventas	3,077,034	-
Gastos Administrativos	1,335,630	18,285
Gastos de Ventas	56,524	4,250
Gasto Financieros	10,015	6,703
Otros Gastos	<u>97,720</u>	<u>1,787</u>
Total	<u>4,576,923</u>	<u>31,025</u>

Un detalle de los gastos de administración y ventas es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Consumo de inventario de suministro y materiales de productos terminados	1,788,271	-
Castigo de cartera	1,188,000	-
Sueldos y beneficios a los empleados	458,487	-
Gasto de transporte	135,781	-
Costos de instalaciones	129,531	-
Honorarios y servicios	108,984	4,250
Gastos Legales	82,280	6,350
Gasto de gestión	-	2,250
Gasto de publicidad	68,856	-
Comisiones pagadas	53,398	-
Gasto de mantenimiento	40,102	832
Participación a trabajadores	33,024	8,043
Servicios básicos	21,221	797
Gasto de arrendamiento	20,188	-
Impuesto, tasas y contribuciones	11,600	500
Gasto de seguridad	8,696	-
Gasto bancarios	5,459	6,203
Gasto de viaje	3,902	-
Otros Gastos	<u>419,143</u>	<u>1,800</u>
Total	<u>4,576,923</u>	<u>31,025</u>

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la composición de los saldos con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Activo</u>		
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Arroyo Aguirre Constructores y Servicios CIA. LTDA	1,254,341	-
Satelpro C.A.	<u>302,426</u>	-
	<u>1,557,767</u>	-
<u>Pasivos</u>		
<u>Cuentas por pagar no corriente</u>		
Ingenieros Asociados Project World CIA. LTDA	494,223	-
Metropolis CONSTRUMETROPOLIS.	<u>139,625</u>	-
	<u>633,848</u>	-
<u>Anticipos como clientes</u>		
Metropolis CONSTRUMETROPOLIS.	2,550,997	2,192,891
Arroyo Aguirre Constructores y Servicios CIA. LTDA	3,543,217	3,543,217
Ingenieros Asociados Project World CIA. LTDA	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
	<u>6,294,214</u>	<u>5,936,108</u>



Marisela Noriega Quijada
Gerente General



Maria Luisa Sanambay
Contador