

CORPORACION VIZCAYA INC CORPVIZCAYA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS CON EL INFORME DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

CORPORACION VIZCAYA INC CORPVIZCAYA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017**

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 5
Estado de situación financiera	6
Estado de resultados integrales	7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Estados de flujos de efectivo	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 26
Cumplimiento de las normas de prevención de lavados de activos	25 - 26

Abreviaturas usadas:

US\$. - Dólares de Estados Unidos de América

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de:

CORPORACION VIZCAYA INC CORPVIZCAYA S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de **CORPORACION VIZCAYA INC CORPVIZCAYA S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la imagen fiel de su patrimonio y de la situación financiera de **CORPORACION VIZCAYA INC CORPVIZCAYA S.A.**, al 31 de diciembre del 2018 y 2017, así como de los resultados integrales de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”.

Fundamentos de la opinión

1. He llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIAs. Mi responsabilidad conforme a esas normas se describe más detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor para Auditoría de Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos éticos que son relevantes para esta auditoría de estados financieros en la República del Ecuador y he cumplido con otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido, proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

2. La administración es la responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” y del control interno que la administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración es responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Entidad.

Responsabilidad del auditor

3. Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIAs, siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIAs, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

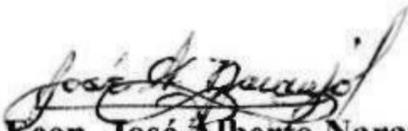
- Identifique y valore los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñe y aplique procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para la opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evalué lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluí sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de empresa en funcionamiento y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí sobre la existencia, o nó, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluí que existe una incertidumbre material, se requiere llamar la atención en el informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, para que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evalué en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- comunique a los encargados de la Administración de la Entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otros asuntos

4. Tal y como se indica más ampliamente en la Nota 19 de los estados financieros adjuntos, al término del año 2018, **CORPORACIÓN VIZCAYA INC CORPVIZCAYA S.A.**, ha cumplido con la Resolución No. **SCV.DSC.14.009** del 18 de julio del 2014 y Resolución No. **SCVS.DNPLA.15.008** del 26 de mayo del 2015, emitidas por parte de la Superintendencias de Compañías, Valores y Seguros, con respecto a las **"NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS"**.

Informes requeridos por otras regulaciones

5. El informe de los auditores independientes acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, se emite por separado.


C.P.A. Econ. José Alberto Naranjo
SC-RNAE No.0437

Quito, 10 de marzo de 2020

CORPORACIÓN VIZCAYA INC CORPVIZCAYA S.A.				
ESTADO DE SITUACIÓN				
Por los años terminados al 31 de diciembre 2018-2017				
(Expresado en dólares americanos)				
			Diciembre	Diciembre
ACTIVOS	Notas		31, 2018	31, 2017
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes de efectivo	(2)	\$	14,321	\$ 5,387
Cuentas por cobrar comerciales No Relacionados y Otras	(3)		196,533	465,810
Provisión por Ctas Incobrables			0	0
Inventarios	(4)		292,326	733,504
(-) Deterioro Inv. VNR			0	0
Activos por impuestos corrientes y otros anticipados	(5)		0	0
Otros activos corrientes			1,843	1,843
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		\$	505,022	\$ 1,206,543
ACTIVO NO CORRIENTE				
Terreno			0	0
Propiedad planta y equipo	(6)		450,000	0
(-) Depreciación Acumulada			0	0
Construcciones en curso			362,028	0
Activo por Impuesto diferido			0	0
Otros activos no corrientes			33,089	0
ACTIVOS NO CORRIENTES		\$	845,117	\$ 0
TOTAL ACTIVO		\$	1,350,139	\$ 1,206,543
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas y documentos por pagar No relacionados	(7)		69,977	151,000
Cuentas y documentos por pagar Relacionados			293,921	0
Cuentas y documentos por pagar Anticipos de Clientes			602,000	516,496
Impuesto a la renta por pagar			570	0
Otras obligaciones corrientes x pagar	(8)		25,944	452,383
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		\$	992,411	\$ 1,119,879
PASIVO NO CORRIENTE				
Préstamos por pagar Relacionados Locales	(9)		325,750	83,425
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		\$	325,750	\$ 83,425
TOTAL DEL PASIVO		\$	1,318,161	\$ 1,203,304
PATRIMONIO				
PATRIMONIO NETO				
Capital Social	(10)	\$	1,000	\$ 1,000
Reservas			1,437	-
Aportes a Futuras Capitalizaciones			-	-
Resultados Acumulados po adopción de NIIF			-	-
Resultados acumulados			2,239	-
Resultados del Ejercicio (Pérdida)			-	-
Resultado total integral			27,302	2,239
TOTAL PATRIMONIO NETO		\$	31,978	\$ 3,239
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		\$	1,350,139	\$ 1,206,543
Nancy Gabriela Astudillo Serrano			Fausto Danilo Punina Tubón	
GERENTE GENERAL			Contador	

JOSE ALBERTO NARANJO – AUDITOR INDEPENDIENTE

CORPORACION CORPVIZCAYA INC CORPVIZCAYA S.A.											
Estado de Cambios en el Patrimonio											
Por el Período terminado al 31 de diciembre 2018-2017											
Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América											
	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Efectos de la Adopción por primera vez de las NIIF'S	Resultados Acumulados	Pérdidas Acumuladas	Reserva de Capital	Otros Resultados integrales	Ganancia neta del periodo	Total del Patrimonio	
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000	
Transferencia a Resultados Acumulados					-			-		-	
Utilidad del ejercicio	-	-		-				-	2,239	2,239	
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1,000	-	-	-	2,239	-	-	-	-	3,239	
Transferencias a otras cuentas patrimoniales:	-	1,437		-						1,437	
Transferencia a resultados acumulados		-			2,239			-	(2,239)	-	
Utilidad del ejercicio neta	-	-		-				-	27,302	27,302	
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1,000	1,437	-	-	2,239	-	-	-	27,302	31,978	

CORPORACION VIZCAYA INC CORPVIZCAYA S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017**

CORPORACIÓN VIZCAYA INC CORPVIZCAYA S.A.					
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO					
Por los años terminados al 31 de diciembre 2017-2016					
(Expresado en dólares americanos)					
		2018		2017	
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN					
Efectivo Recibido de clientes	\$	1,319,715	\$	541,658	
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(269,128)		(709,994)	
Impuesto a las ganancias pagado		(560)		-	
Otras entradas (salidas) de efectivo		-		-	
Intereses Pagados		-		-	
Otros Ingresos		17,169		-	
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	\$	1,067,196	\$	(168,336)	
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN					
Pago por compra de propiedades de Inversión		(800,453)		-	
Efectivo pagado en aumento de otros activos		(1,843)		1,843	
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	\$	(802,296)	\$	1,843	
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO					
Efectivo (Pagado) recibido por cuentas x Pagar relacionadas	\$	(172,541)	\$	(606,000)	
Efectivo (Pagado) recibido en obligaciones financieras		-		267,383	
Pago por jubilación Patronal		-		-	
Pago por desahucio		-		-	
Otras entradas (salidas) de efectivo		(83,425)		83,425	
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	\$	(255,966)	\$	(255,192)	
Aumento disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo	\$	8,934	\$	(421,685)	
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	\$	5,387	\$	427,072	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	\$	14,321	\$	5,387	
Nancy Gabriela Astudillo Serrano			Fausto Danilo Punina Tubón		
GERENTE GENERAL			Contador		

Ver notas a los estados financieros

CORPORACION VIZCAYA INC CORPVIZCAYA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017****1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

CORPORACION VIZCAYA INC. CORPVIZCAYA S.A.- Se constituyó en la ciudad de Quito - Ecuador mediante escritura pública del 22 de marzo de 2016 e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de marzo del mismo año. Las actividades principales de la compañía son: compra-venta, administración y arrendamiento de toda clase de bienes inmuebles rurales y urbanos; promoción, planificación, fiscalización y participación directa en la construcción de casas, urbanizaciones, complejos habitacionales y otras obras afines.

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

Efectivo y equivalentes de efectivo. - El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, los sobregiros bancarios, en el balance se presentan en el pasivo corriente, para la presentación del Estado de Flujo de efectivo los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo y equivalentes del efectivo.

Activos financieros. - La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- a) Activos financieros a valor razonable con cambios a resultados. - En este rubro deben incluirse los activos que son mantenidos para negociar, o que, desde el reconocimiento inicial, han sido designados por la entidad para ser contabilizados al valor razonable o justo con cambios en resultados. Deberán incorporarse en este ítem los instrumentos financieros que no forman parte de la contabilidad de coberturas.
- b) Activos financieros disponibles para la venta. - Son activos financieros que, en un momento posterior a su adquisición u origen, fueron designados para la venta. Las

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

- c) diferencias en valor razonable, se llevan al patrimonio y se debe reconocer como un componente separado (ORI-Superávit de Activos Financieros disponibles para la venta.
- d) Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento. - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Documentos y cuentas por cobrar comerciales. - Cuentas comerciales a cobrar son importes debido por los clientes por ventas de bienes realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo) se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por perdidas por deterioro del valor. Se asume que no existe un componente de financiación cuando las ventas se hacen con un periodo medio de cobro de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

Las transacciones con partes relacionadas serán presentadas por separado.

Provisión para cuentas incobrables. - Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

Reconocimiento y Valoración (esta nota aplicará cuando la empresa registre inversiones según su objetivo).- Las adquisiciones y las enajenaciones normales de inversiones se reconocen en la fecha de compra, es decir, la fecha en la que la empresa se compromete a comprar o vender el activo, las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costos de la operación para todos los activos financieros que no se valoran a valor razonable con cambios en resultado.

Los activos financieros valorados a valor razonable con cambios en resultado se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costos de la transacción se cargan en la cuenta de resultados. Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando, los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y la empresa ha traspasado todos los riesgos y ventajas derivados de su autoridad a los activos financieros disponibles para la venta y los activos financieros a valor razonable con cambio a resultados se contabilizan posteriormente por su valor razonable.

Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable de activos financieros a valor razonable con cambios en resultado se presentan en la cuenta de resultados dentro de otras ganancias / (pérdidas) netas en el periodo que en se originaron. Los ingresos por dividendos de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocerán en la cuenta de resultados como parte de otros ingresos cuando

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

se establece el derecho de la empresa a recibir los pagos.

Inventarios. - Los inventarios son los bienes para ser vendidos en el curso normal de un negocio, se valoran a su costo o su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina por el método de “promedio ponderado” el costo de los productos terminados y de los productos en proceso incluye los costos de materias primas, la mano de obra directa, otros costos directos y gastos de fabricación. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta.

Propiedad, planta y equipo. - Los bienes comprendidos en propiedad, planta y equipo, de uso propio, se encuentran registrados a su costo de adquisición.

No obstante, la NIIF 1 permite optar por valorar elementos individuales por su valor razonable en la primera aplicación. En este sentido la empresa ha se encuentra clasificando activos obsoletos que ya hayan cumplido su vida útil para proceder a vender como chatarra ya que el costo de mantener un espacio para algún momento dar de baja es muy costoso.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que el terreno tiene una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de depreciación.

Los cargos anuales en concepto de depreciación de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a los porcentajes de depreciación siguientes (determinados en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes elementos):

<u>Activos</u>	<u>Vida útil</u>
Edificios	20 años
Instalaciones	10 años
Muebles y enseres	10 años
Máquinas y equipos	10 años
Equipos de computación	3 años
Vehículos y equipos de transporte	5 años

Con ocasión de cada cierre contable, la empresa analiza si existe indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede su correspondiente importe recuperable; en cuyo caso, reducen el valor en libros del activo de que se trate hasta su importe recuperable y ajustan los cargos futuros en concepto de depreciación en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente,

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

en caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

Activos Intangibles - Programas informáticos (software).- Los costos asociados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto a medida que se incurre en los mismos. Los gastos de desarrollo directamente atribuibles al diseño y realización de pruebas de programas informáticos que sean identificables y únicos y susceptibles de ser controlados por la empresa se reconocen como activos intangibles, cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- ✓ Técnicamente, es posible completar la producción del activo intangible de forma que pueda estar disponible para su utilización o su venta;
- ✓ La administración tiene intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo o venderlo;
- ✓ La empresa tiene capacidad para utilizar o vender el activo intangible;
- ✓ Se puede demostrar la forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro;
- ✓ Existe disponibilidad de los adecuados recursos técnicos, financieros o de otro tipo, para completar el desarrollo y para utilizar o vender el activo intangible; y
- ✓ El desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo puede valorarse de forma fiable.

Los costos directamente atribuibles que se capitalizan como parte de los programas informáticos incluyen los gastos del personal que desarrolla dichos programas y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los gastos que no cumplan estos criterios se reconocerán como un gasto en el momento en el que se incurran. Los desembolsos sobre un activo intangible reconocidos inicialmente como gastos del ejercicio no se reconocerán posteriormente como activos intangibles.

Los costos de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas que no superan los cinco años.

Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros. - En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones en el caso de haber, para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del 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.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios, comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y ventas. Si una partida del inventario se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos y gastos de terminación y ventas, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados con la provisión de inventarios por el valor neto de realización.

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

De igual manera, en cada fecha sobre la que se informa, en base a un inventario físico, se evalúa los artículos dañados u obsoletos en este caso se reduce el importe en libros, con la provisión de inventarios por deterioro físico. Es una cuenta de valuación del activo, con el gasto respectivo.

Cuentas comerciales por pagar. - Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo sin usar el método de tipo de interés efectivo, cuando el plazo es mayor a 30 días. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 90 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

Obligaciones con instituciones financieras. - Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos del costo necesario para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Las comisiones abonadas por la obtención de líneas de crédito se reconocen como costos de la transacción de la deuda siempre que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones se difieren hasta que se produce la disposición. En la medida en que no sea probable que se vaya a disponer de todo o parte de la línea de crédito, la comisión se capitalizará como un pago anticipado por servicios de liquidez y se amortiza en el periodo al que se refiere la disponibilidad del crédito.

Impuestos a las ganancias. - El gasto por impuesto a las ganancias del año comprende la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los Estados Financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles que se esperan que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos, se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisará en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras, cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuesto diferido, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas por el SRI.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

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

Durante los ejercicios 2018 y 2017, la empresa registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre el cálculo del anticipo y no en base del 22% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue menor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

En adición, es importante señalar que, de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

Participación de trabajadores. - En cumplimiento con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas.

Beneficios a los empleados. - Esta norma permite definir planes de aportaciones definidas y planes de beneficios definidos. Un plan de aportaciones definidas es un plan de pensiones bajo el cual la empresa paga aportaciones fijas a un fondo y no tiene ninguna obligación, ni legal ni implícita, de realizar aportaciones adicionales al fondo.

Los planes de beneficios definidos establecen el importe de la prestación que recibirá un empleado en el momento de su jubilación, normalmente en función de uno o más factores como la edad, años de servicios y remuneraciones.

El pasivo reconocido en el balance (Reserva Jubilación Patronal) respecto de los planes de prestaciones definidas, es el valor actual de la obligación por prestaciones definidas en la fecha del balance menos el valor razonable de los activos afectos al plan. La obligación por prestaciones definidas se calcula anualmente por actuarios independientes de acuerdo con el método de la unidad de crédito proyectado.

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Provisiones. - Las provisiones tienen una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar obligaciones; siempre que el importe se haya estimado de manera fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje la valoración en el mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión con motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

Reconocimiento de ingresos. - Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

Reconocimiento de los costos y gastos. - Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

Arrendamientos. - Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte significativa de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. La empresa no mantiene costos de arriendo, pero podría ser probable que alguna vez se necesite incurrir en este tipo de gasto.

1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre de los años 2018 y 2017, el saldo de "Efectivo y Equivalentes al Efectivo" se refiere a saldos que la Empresa mantuvo disponibles a la fecha de cierre de los balances, tanto en efectivo como en las correspondientes instituciones financieras del país.

	Cuenta Número		Diciembre 31,			
			2018		2017	
Caja general		US\$	-	US\$	-	
Banco Pichincha	21001356		14,320.71		5,386.65	
		US\$	14,320.71	US\$	5,386.65	

2. CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es el siguiente:

			Diciembre 31,			
			2018		2017	
Cuentas por cobrar clientes						
Anticipos Proveedores		US\$	196,533.02	US\$	281,719.73	
Otras Cuentas x Cobrar			-		-	
			196,533.02		281,719.73	
Otras por cobrar relacionadas						
Otras relacionadas por cobrar			33,089.87		33,089.87	
Anticipos clientes		US\$	-	US\$	151,000.00	
			33,089.87		184,089.87	

El saldo de la cuenta anticipos a proveedores al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde principalmente a valores entregados por concepto de anticipos de trabajos y suministros de materiales, mismos que serán liquidados contra entrega de los correspondientes comprobantes de venta por parte del proveedor, al momento de concluir con los respectivos contratos.

3. INVENTARIOS

Un detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es el siguiente:

			Diciembre 31,	
			2018	2017
Inv. Materia Prima e Insumos para Construcción			292,325.57	-
Inv. Dispon. Para la Venta			-	-
Total inventarios		US\$	292,325.57	US\$ -

El saldo de la cuenta corresponde a los materiales que la compañía mantiene al cierre del ejercicio económico 2018 como parte de los materiales necesarios para la terminación de ciertas obras pendientes en los departamentos. Al cierre del ejercicio económico los departamentos no han sido terminados ni comercializados en su totalidad. Esta cuenta se liquida, al momento en que se estos proyectos son terminados y vendidos.

4. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la compañía no mantiene activos por impuestos retenidos o IVA como crédito tributario.

5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un detalle y movimiento de la propiedad, planta y equipo por los años terminados al 2018 y 2017, es como sigue:

	Descripción	Costo Histórico		Diciembre 31,	
				2018	2017
	Terrenos	US\$ 450,000.00	US\$	339,039.25	US\$ 327,465.00
				339,039.25	327,465.00
				Diciembre 31,	
				2018	2017
	Construcciones en curso			362,027.61	256,881.71
	Muebles y enseres			110,960.75	-
			US\$	472,988.36	US\$ 256,881.71

La propiedad planta y equipo presenta la adquisición del terreno conforme a su costo histórico menos los costos atribuidos a los departamentos terminados hasta la fecha. El valor de las construcciones en curso corresponden a la parte proporcional de los departamentos que no han sido terminados al cierre del ejercicio económico.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y DIFERIDOS

Incluyen el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta corriente es el Impuesto a pagar en el año sobre las utilidades gravables, calculado con base en la tasa de impuesto vigente a la fecha de los estados financieros.

La compañía no presenta activos por impuestos corrientes y diferidos.

7. CUENTAS POR PAGAR Y ANTICIPOS

Un detalle de las cuentas por pagar y anticipos al 31 de diciembre del 2018 y 2017, se resume como sigue:

				Diciembre 31,	
				2018	2017
Cuentas por pagar locales					
Cuentas y Doc. X Pagar Corrientes Locales		US\$	293,920.55	US\$	-
Proveedores varios no relacionados			69,976.64		-
Anticipos de clientes			602,000.00		516,495.65
Otros pasivos corrientes			26,513.73		151,000.00
		US\$	992,410.92	US\$	667,495.65

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de la cuenta proveedores varios corresponde principalmente a valores originados por la compra de materiales de construcción, tienen un vencimiento entre 30 y 45 días plazo y no devenga intereses.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de la cuenta Anticipos de clientes corresponden a los anticipos pagados por los Promitentes Compradores de las casas y departamentos, los mismos que serán liquidados en el momento que la Compañía les entregue sus respectivos inmuebles.

8. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Dentro de esta cuenta se registra el valor de las obligaciones contraídas por la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017, mediante la obtención de recursos provenientes de las instituciones financieras del país, especialmente del Banco del Pichincha bajo la modalidad de créditos directos y utilización de líneas de crédito.

Banco del Pichincha:

				Tasa de	Fecha de
Institución		Plazo días	Interés		vencimiento
	Banco del Pichincha	715	10.21%		30/12/2019
				2018	2017
	Total		325,750.18		452,383.28
Diciembre 31,					
				2018	2017
	Préstamos por pagar a Instituciones financieras		325,750.18		452,383.28
	Total		325,750.18		452,383.28

anteriores con el fin de mantener el adecuado apalancamiento del patrimonio de la Compañía. La compañía no ha determinado realizar la reserva respectiva del ejercicio económico 2017. La compañía realiza una apropiación solo del 5%, de las utilidades líquidas.

				Diciembre 31,	
				2018	2017
Reservas					
Reserva Legal		US\$	1,437	US\$	-
			1,437		-

11. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de esta cuenta se encuentra conformado de la siguiente manera:

				Diciembre 31,	
				2018	2017
Resultados Acumulados por Adopción NIIF		US\$	-	US\$	-
Resultados Acumulados años anteriores			2,239		-
Resultado del Ejercicio			27,302		2,239
		US\$	29,541	US\$	2,239

12. INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un detalle de los ingresos al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es el siguiente:

				Diciembre 31,	
				2018	2017
INGRESOS ORDINARIOS		US\$		US\$	
Ventas Operacionales		*	1,083,528	*	1,007,468
Otros ingresos Excentos			-		-
		US\$	1,083,528	US\$	1,007,468

13. COSTOS Y GASTOS

Un detalle de los costos y gastos al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es el siguiente:

		Diciembre 31,			
		2018		2017	
Costo de Venta y Gastos	US\$	1,038,447	US\$	-	US\$
		1,038,447		-	
UTILIDAD/PERDIDA NETA DEL EJERCICIO	US\$	45,081	US\$	1,007,468	US\$

14. IMPUESTO A LA RENTA

El gasto de impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017, fue determinado como sigue:

		Diciembre 31,			
		2018		2017	
Determinación de la participación de trabajadores					
UTILIDAD/PÉRDIDA CONTABLE	US\$	45,082	US\$	2,239	
15% Participación de trabajadores		(6,762)		-	
(-) Dividendos Exentos		-		-	
(-) Otras rentas exentas		-		-	
(-) Otras rentas exentas derivadas del COPCI		-		-	
Utilidad antes de impuestos		-		-	
(+) Gastos no deducibles Cuenta Contable locales				-	
(-) Deducciones adicionales (Incluye incentivos de la L		-		-	
UTILIDAD GRAVABLE		38,320		2,239	
Reinversión de utilidades		-		-	
Impuesto a la Renta Causado	*	9,580		560	
Anticipo de impuesto a la renta determinado	US\$	9,010	US\$	9,010	
Determinación del impuesto a la renta a pagar					
Impuesto Determinado		570		9,010	
Anticipo de impuesto a la renta pendiente de pago		-		(5,662)	
Anticipo de impuesto a la renta		-		-	
(-) Rebaja del saldo del anticipo Decreto ejecutivo 210		-		(3,602)	
Anticipo reducido correspondiente al ejercicio fiscal declarado					
Anticipo a la Renta cuasado mayor al anticipo reducido					
Saldo del anticipo pendiente de pago					
(-) Retenciones en la fuente año corriente		-		-	
(-) Crédito tributario de años anteriores		-		-	
Saldo a pagar	US\$	570	US\$	(254)	

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de este informe (marzo 19 de 2020), no han ocurrido eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.
