Consguper Cía. Ltda.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018, con el informe de los auditores independientes

Consguper Cía. Ltda.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018, con el informe de los auditores independientes

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

Índice del Contenido

- Informe de los Auditores Independientes

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujo de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

Mónica Lucía López Andrade
Auditora Externa Calificada RNAE 799

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Socios de Consguper Cía. Ltda.

Opinión

He auditado los estados financieros de CONSGUPER CÍA. LTDA. (una compañía limitada constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera por el período terminado al 31 de diciembre de 2018, el estado del resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CONSGUPER CÍA. LTDA. al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para las PYMES (NIIF para las PYMES).

Fundamento de la opinión

He llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros"* de mi informe. Soy independiente de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión de auditoría.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros

Los Administradores de la Compañía son responsables de formular los estados financieros de forma razonable de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para las PYMES (NIIF para las PYMES), y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros adjuntos, los administradores son responsables de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si tienen intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los encargados de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Mónica Lucía López Andrade
Auditora Externa Calificada RNAE 799

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores 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, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

- Identifico y valoro los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos y obtengo evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para mi opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de un error material debido a errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.

- Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- Evalúo la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.

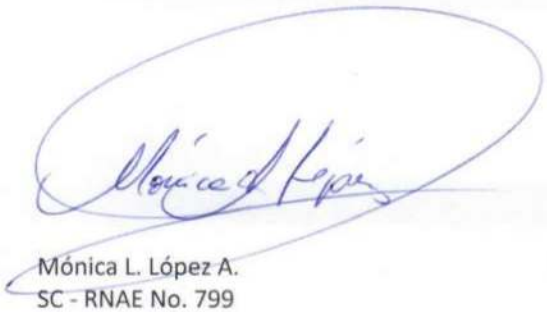
- Concluyo sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se me requiere llamar la atención en mi informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar mi opinión. Mis conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía no continúe como un negocio en marcha.

Mónica Lucía López Andrade
Auditora Externa Calificada RNAE 799

- Evalúo la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Me comuniqué con los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifique durante mi auditoría.

Quito, Ecuador
21 de mayo de 2019



Mónica L. López A.
SC - RNAE No. 799

Consguper Cía. Ltda.

Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2018
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

Cuenta	Notas	2018
Activo		
Activo corriente:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	668
Otras cuentas por cobrar		2.150
Anticipos a proveedores		47.075
Proyectos inmobiliarios	8	367.978
Total activo corriente		417.871
Activo no corriente:		
Muebles y equipos	9	2.312
Otras cuentas por cobrar		500
Total activo no corriente		2.812
Total Activo		**420.683**

Dagmara Gutiérrez
Gerente General

Mariana Arcentales
Contadora General

Consguper Cía. Ltda.

Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2018
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

Cuenta	Notas	2018
Pasivo		
Pasivo corriente:		
Cuentas por pagar	10	128.949
Prestamos de terceros	11	5.761
Partes relacionadas por pagar	12	30.240
Impuestos corrientes	13	3.988
Beneficios a los empleados	14	5.034
Provisiones de intereses		367
Total pasivo corriente		174.339
Pasivo no corriente:		
Cuentas por pagar	10	69.802
Préstamos de terceros	11	12.555
Partes relacionadas por pagar	12	110.501
Anticipos de clientes		37.448
Ingreso diferido		12.930
Total pasivo no corriente		243.236
Total pasivo		**417.575**
Patrimonio		
Capital	15	400
Reserva legal	15	80
Resultados acumulados	15	2.628
Total patrimonio		**3.108**
Total pasivo y patrimonio		**420.683**

Dagmara Gutiérrez
Gerente General

Mariana Arcentales
Contadora General

Consguper Cía. Ltda.

Estados de Resultados Integrales
Año que terminó el 31 de diciembre de 2018
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

Estado de resultados integrales	Notas	2018
Ingresos por actividades ordinarias	16	74.275
Costo de ventas	17	(36.336)
Resultado bruto		**37.939**
Gastos administrativos y ventas	17	(16.944)
Resultado financiero		(16.738)
Resultado antes de impuesto a la renta		**4.257**
Impuesto a la renta	13	(1.549)
Resultado integral total		**2.708**

Dagmara Gutiérrez
Gerente General

Mariana Arcentales
Contadora General

Consguper Cía. Ltda.

Estados de Cambios en el Patrimonio
Año que terminó el 31 de diciembre de 2018
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

Concepto	Capital	Reserva legal	Resultados acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2017	-		-	-
Aportes de capital	400	-	-	400
Resultado del ejercicio	-	-	2.708	2.708
Reserva legal	-	80	(80)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2018	400	80	2.628	3.108

Dagmara Gutiérrez
Gerente General

Mariana Arcentales
Contadora General

Consguper Cía. Ltda.

Estados de Flujo de Efectivo
Año que terminó el 31 de diciembre de 2018
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

Estado de Flujos de Efectivo	2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación:	
Efectivo recibido de clientes y otros	111.723
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(64)
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(268.035)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(156.376)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:	
Aumento (disminución) de muebles y equipos	(2.413)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(2.413)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:	
Aporte de capital	400
Préstamos de terceros	18.316
Partes relacionadas	140.741
Efectivo neto provisto de las actividades de financiamiento	159.457
Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	668
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	**668**

Consguper Cía. Ltda.

Estados de Flujo de Efectivo
Año que terminó el 31 de diciembre de 2018
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

Conciliación del resultado integral total con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:	2018
Resultado integral total	2.708
Ajustes por partidas que no requieren efectivo:	
Depreciaciones	101
Ingreso diferido	12.930
Cambios netos en activos - (aumento) disminución:	
Cuentas por cobrar	(2.650)
Anticipos a proveedores	(47.075)
Proyectos inmobiliarios	(367.978)
Cambios netos en pasivos - aumento (disminución):	
Cuentas por pagar	198.751
Anticipos de clientes	37.448
Beneficios a empleados	5.034
Impuestos corrientes	3.988
Provisiones	367
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	**(156.376)**

Dagmara Gutiérrez
Gerente General

Mariana Arcentales
Contadora General

Consguper Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros
Año que terminó el 31 de diciembre de 2018
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

1. Identificación de la Entidad

Consguper Cía. Ltda. es una compañía de nacionalidad ecuatoriana, constituida el 20 de marzo de 2018 según escritura pública inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 22 de marzo de 2018.

La Compañía tiene por objeto la subdivisión (lotización) de tierras con mejora (por ejemplo, construcción de carreteras, infraestructura de suministro público, etcétera), la promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria) para su posterior explotación, es decir, para alquilar o vender espacios en esos inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2018, la empresa desarrolla sus actividades a través de sus oficinas ubicadas en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha - en la calle Catón Cárdenas N71-174 y Pedro de la Peña.

2. Bases de Presentación

a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las PYMES (en adelante "NIIF para las PYMES") emitidas por el International Accounting Standards (en adelante "IASB").

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) en julio de 2009. Al mismo tiempo el IASB señaló su plan de llevar a cabo una revisión integral inicial de la NIIF para las PYMES para evaluar la experiencia de los dos primeros años que las entidades habrían tenido al implementarla y para considerar si existe la necesidad de introducir modificaciones. El IASB comenzó su revisión integral inicial en 2012.

En el año 2015, el IASB publica las modificaciones limitadas a la NIIF para las PYMES. Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para las PYMES apliquen las modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017.

b) Bases de Medición

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

c) Moneda de Presentación y Moneda Funcional

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US$), la cual es la moneda presentación y funcional de la Compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

3. Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que la Administración utilice juicios y estimaciones que son determinantes en la aplicación de las políticas contables y los importes incluidos en los estados financieros. La Compañía ha basado sus estimaciones y juicios considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros y la experiencia previa. Sin embargo, las circunstancias y los juicios actuales sobre acontecimientos futuros

podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Compañía.

Las estimaciones y los supuestos son revisados en forma continua. Las revisiones a estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en los períodos futuros afectados.

En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres en estimaciones que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros se describe, entre otras, en las siguientes notas:

Nota 4 (b)	-	Proyectos inmobiliarios
Nota 4 (c)	-	Deterioro de los activos
Nota 4 (e)	-	Beneficios a los empleados
Nota 4 (f)	-	Provisiones y contingencias
Nota 4 (g)	-	Impuesto a la renta

4. Resumen de Políticas Contables Significativas

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros se enumeran a continuación.

a) Instrumentos Financieros

Reconocimiento y Medición

Los instrumentos financieros descritos dentro del alcance de la sección 11 la NIIF para las PYMES son los siguientes: efectivo; un instrumento de deuda como una cuenta, pagaré o préstamo por cobrar o pagar, un compromiso de recibir un préstamo; una inversión en acciones preferentes no convertibles y acciones preferentes u ordinarias sin opción de venta.

La Compañía mide inicialmente sus activos y pasivos financieros al precio de la transacción, lo cual incluye los costos de transacción. La Compañía no posee instrumentos financieros que se midan posteriormente al valor razonable con cambios en resultados ni tampoco acuerdos que constituyan una transacción de financiación en las que los pagos se aplacen más allá de los términos comerciales normales.

Al final del período que se informa la Compañía mide sus instrumentos financieros básicos al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo, excepto para aquellos instrumentos de deuda clasificados como activos o pasivos corrientes, los cuales se miden al importe no descontado del efectivo o contraprestación que se espera pagar o recibir.

La Compañía únicamente posee y presenta en sus estados financieros activos financieros por Efectivos y equivalentes de efectivo y Otras Cuentas por cobrar y; pasivos financieros por Cuentas por pagar, Préstamos de terceros y Partes relacionadas por pagar.

Baja en Cuentas de un Activo Financiero

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- Expiren o se liquiden los derechos de la Compañía a recibir los flujos de efectivo del activo financiero.

- La Compañía haya transferido sus derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;

- La Compañía haya transferido sustancialmente todos sus riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Baja en Cuentas de un Pasivo Financiero

Los pasivos financieros son dados de baja cuando:

- La obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido cancelada o ha expirado.

- Cuando un pasivo financiero se sustituye por otro del mismo acreedor en condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones actuales de un pasivo se hayan modificado sustancialmente; tales permutas o modificaciones se tratan como bajas en cuentas del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconocen en el estado de resultados.

b) Proyectos inmobiliarios

Los Proyectos inmobiliarios, en construcción se encuentran registrados en este rubro. Se mantiene registrado al costo de adquisición de terrenos, construcción de obras y desarrollos del proyecto Quintas de Ensueño

El costo de adquisición incluye los costos externos más los costos internos formados por consumo de materiales, costo de mano de obra directa y una imputación de costos indirectos necesarios para llevar a cabo la inversión. El costo de venta de los lotes vendidos se determina con base al prorrateo por metro cuadrado del grado de avance de la obra total del proyecto.

c) Deterioro de los Activos

i. Activos Financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de preparación de los estados financieros, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Se considera a un activo financiero o un grupo de activos financieros como deteriorados, si y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida incurrida) y que el evento de pérdida tenga un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros que puedan calcularse de manera fiable.

Cuando existe evidencia objetiva que se ha incurrido en una pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar a clientes, el monto de la pérdida es reconocido en los resultados integrales.

La Compañía reconoce periódicamente en los resultados integrales del año una estimación para cuentas incobrables con respecto a su portafolio de clientes. La estimación se basa principalmente en la identificación del deterioro sobre una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la probabilidad razonable de recuperación de los mismos.

De existir evidencia objetiva de una pérdida por deterioro, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros de los activos financieros y el valor presente de los flujos futuros de efectivo (excluyendo las pérdidas crediticias esperadas a futuro que aún no hayan sido incurridas). El valor presente de los flujos futuros esperados es descontado utilizando la tasa original efectiva de interés de los activos financieros que originan la pérdida por deterioro. Si un préstamo tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para valorar cualquier pérdida por deterioro es la actual tasa de interés efectiva.

El importe en libros del activo se reduce mediante el uso de una cuenta de reserva y el importe de la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados integral. Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, excluyendo impuesto diferido activo, es revisado en la fecha de presentación del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

d) Muebles y equipos

Reconocimiento y Medición

Los elementos de Muebles y equipos se miden al costo, neto de depreciación acumulada y / o pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiere. Los Muebles y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Cuando partes significativas de una partida de Muebles y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas en la enajenación de un elemento de Muebles y equipos se determinan mediante la comparación de los ingresos por la enajenación con el importe en libros de Muebles y equipos, y son reconocidas netas en ganancias o pérdidas en ventas de activos no corrientes en el estado de resultados integral.

Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina a los Muebles y equipos son reconocidos en resultados integral cuando se incurren.

Depreciación

La depreciación de los elementos de Muebles y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de Muebles y equipos, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo. Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Las vidas útiles son determinadas por la Administración de la Entidad en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

Las vidas útiles estimadas para los periodos actuales y comparativos son las siguientes:

Cuenta	Vida útil estimada en años
Muebles y Enseres	10
Equipos de computación	3

e) Beneficios a los Empleados

La Administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Dicha expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la Compañía, utilizando información financiera pública.

Cuando tengan lugar mejoras en los beneficios del plan, la porción del beneficio mejorado que tiene relación con servicios, pasados realizados por empleados será reconocida en resultados usando el método lineal en el período promedio remanente hasta que los empleados tengan derecho a tales beneficios. En la medida en que los empleados tengan derecho en forma inmediata a tales beneficios, el gasto será reconocido inmediatamente en resultados.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la Compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos. Estas ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la entidad; cualesquiera ganancias y pérdidas actuariales y costos de servicio pasado que no hubieran sido previamente reconocidas.

Jubilación Patronal

La obligación neta de la Compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

Desahucio

La obligación neta de la Compañía con respecto al desahucio está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada con base en el número de años de servicio. Las indemnizaciones por desahucio son reconocidas cuando los empleados deciden dar por terminada la relación contractual con la Compañía.

De acuerdo al artículo 185 del Código de Trabajo de la República del Ecuador, en los casos de terminación de la relación laboral solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

Mientras transcurra el plazo de 30 días en el caso de la notificación de terminación del contrato pedido por el empleador, y de 15 días en el caso del desahucio solicitado por el trabajador, el Inspector de Trabajo procederá a liquidar el valor que representan las bonificaciones y la notificación del empleador no tendrá efecto alguno si al término del plazo no consignare el valor de la liquidación que se hubiere realizado. Lo dicho no obsta el derecho de percibir las indemnizaciones que por otras disposiciones corresponden al trabajador.

De acuerdo al artículo 188 del Código de Trabajo de la República del Ecuador, el empleador que despidiere intempestivamente al trabajador, será condenado a indemnizarlo, de conformidad con el tiempo de servicio y según la siguiente escala:

- Hasta tres años de servicio, con el valor correspondiente a tres meses de remuneración; y,

- De más de tres años, con el valor equivalente a un mes de remuneración por cada año de servicio, sin que en ningún caso ese valor exceda de 25 meses de remuneración.

La fracción de un año se considerará como año completo.

El cálculo de estas indemnizaciones se hará en base de la remuneración que hubiere estado percibiendo el trabajador al momento del despido, sin perjuicio de pagar las bonificaciones a las que se alude en el caso del artículo 185 del Código de Trabajo.

En el caso del trabajador que hubiere cumplido 20 años y menos de 25 años de trabajo, continuada o interrumpidamente, adicionalmente tendrá derecho a la parte proporcional de la jubilación patronal. Sin embargo, es política de la Compañía mantener a sus trabajadores hasta antes que estos cumplan el tiempo de servicio que les otorga el derecho de jubilación patronal, razón por la cual mantiene como obligación por beneficios a sus empleados las prestaciones por terminación.

La Compañía fue constituida en marzo del año 2018, por lo que considera que la medición de la jubilación patronal y desahucio no constituyen efectos materiales y su medición implica un costo y esfuerzo desproporcionado, razones por las que no registra pasivo alguno por estos conceptos.

f) Provisiones y Contingencias

Reconocimiento inicial

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de presentación de los estados financieros y de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales la Compañía constituye provisiones son con cargo al resultado integral, los cuales corresponden principalmente a: costos acumulados de servicios, los beneficios a los empleados. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

Medición posterior

La Compañía carga contra la provisión únicamente los desembolsos para los que fue originalmente reconocida.

La Compañía revisa y ajusta las provisiones a cada fecha de presentación, con el propósito de reflejar la mejor estimación actual del valor que debería ser necesario para cubrir la obligación para la cual fue reconocida. Los ajustes son reconocidos en resultados a menos que la provisión se hubiere reconocido con cargo al costo de una cuenta de activo.

g) Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta comprende únicamente el impuesto corriente. Se reconoce en resultados, excepto en la medida en que se relacionan con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se estima pagar a las autoridades fiscales sobre la renta gravable para el período actual, aplicando las tasas tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de presentación de informes, y cualquier ajuste de impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

Los impuestos diferidos activo y pasivo son reconocidos sobre las diferencias temporales entre el valor contable y las bases fiscales de activos y pasivos de los estados financieros.

El pasivo por impuesto a la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporarias imponibles, excepto:

- Cuando el pasivo por impuestos diferido surge del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y, en el momento de la transacción, no afecta al resultado contable ni al resultado tributario.

- Con respecto a las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y con intereses en negocios conjuntos, cuando pueda ser controlado el momento en que serán revertidas las diferencias temporarias y sea probable que las diferencias temporarias no sean revertidas en un futuro previsible.

El activo por impuesto a la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporarias deducibles, los traspasos de los créditos y pérdidas fiscales no utilizados, en la medida en que es probable que las diferencias temporarias deducibles, y el traspaso de los créditos y pérdidas fiscales no utilizados puedan revertirse y que las utilidades tributarias futuras permitan recuperar los activos por impuestos diferidos, excepto:

- Cuando el activo por impuestos diferido sobre la diferencia temporaria deducible surge del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea combinaciones de negocios y que en el momento de la transacción no afecte a la utilidad contable ni a la utilidad tributaria.

- Con respecto a las diferencias temporarias deducibles asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y con negocios conjuntos; los activos por impuestos diferidos son reconocidos únicamente en la medida en que sea probable que dichas diferencias temporarias sean revertidas en un futuro previsible y que las utilidades tributarias futuras permitan la recuperación de los activos por impuestos diferidos.

El activo por impuestos diferido no reconocidos es re evaluado en cada fecha de balance y son reconocidos en la medida en que sea probable que las utilidades tributarias futuras permitan la recuperación de dichos activos por impuestos diferidos.

Los impuestos diferidos activo y pasivo se valoran con las tasas impositivas vigentes para cuando el activo se realice o el pasivo se liquide, basándose en los tipos que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance.

El impuesto a la renta diferido sobre partidas reconocidas directamente en patrimonio se reconoce también en el patrimonio neto.

El impuesto a la renta activo y pasivo se compensan si existe un derecho legal exigible para compensar los activos y pasivos por impuesto a la renta corrientes, y están relacionados con los

impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributable, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

h) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genere el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Venta de Lotes

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de lotes se reconocen posterior a la firma de la promesa de compra – venta en la medida del grado del avance de la obra de acuerdo a los costos incurridos con relación a los costos totales presupuestados a ser incurridos en el proyecto, para los clientes que han pagado al menos el total de la cuota de entrada; se considera éste, el momento en el los riesgos significativos y las ventajas, derechos y beneficios inherentes a la propiedad se empiezan a transferir sustancialmente al comprador en función del grado de avance de la obra del proyecto.

i) Reconocimiento de Costos y Gastos

El costo de ventas se registra en función del grado de avance de obra del proyecto. Los valores cargados a Proyectos Inmobiliarios son dados de baja para reconocer el costo de ventas de manera proporcional, además al metraje de cada lote.

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

j) Gastos Financieros

Los gastos financieros incluyen los gastos por intereses sobre los préstamos, los gastos bancarios y comisiones bancarias. Todos los costos por préstamos se reconocen en los resultados utilizando el método de interés efectivo.

5. Determinación del Valor Razonable

Las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren que se determine el valor razonable de activos y pasivos financieros y no financieros. Cuando corresponde, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

6. Administración de Riesgo Financiero

Los principales pasivos financieros no derivados de la Compañía constituyen las cuentas por pagar, partes relacionadas por pagar y préstamos de terceros. El objetivo principal de estos pasivos

financieros es la obtención de fondos para las operaciones de la Compañía. La Compañía posee también otras cuentas por cobrar y dinero en efectivo obtenidos directamente de sus operaciones.

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información respecto a la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo, y la administración de capital por parte de la Administración. Los estados financieros incluyen más revelaciones cuantitativas.

a) Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgo de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Administración revisa regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades en función de las estrategias específicas determinadas. La Compañía, a través de sus políticas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus funciones y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

b) Riesgo de Crédito:

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina de las actividades de operación, principalmente de los cronogramas de compromisos de pago de los clientes en las ventas de lotes.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

Cuenta	2018
Corriente:	
Bancos	668
Otras cuentas por cobrar	2.150
No corriente:	
Otras cuentas por cobrar	500
Total	**3.318**

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes de efectivo por US$668 al 31 de diciembre de 2018, que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo en caja y bancos son mantenidos substancialmente con bancos e instituciones financieras, cuyas calificaciones de riesgo se presenta como sigue:

Banco	Calificación de riesgo	Calificadora de riesgo
Banco del Austro S. A.	AA / AA+	PCR Pacific S. A. / Summa Rating S. A.
Banco de Guayaquil S. A.	AAA / AAA	Soc. Cal. Riesgo Latinoamericana/ PCR Pacific S. A.

c) Riesgo de Liquidez:

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Gerencia para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

Con el propósito de cumplir altos niveles de liquidez, la Administración mantiene y monitorea una proyección de fondos cada 30 días en los que se incluyen los niveles de entradas de efectivo de las cuentas por cobrar a clientes y las salidas de efectivo esperadas para cuentas por pagar.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados:

Cuenta	2018
Plazo indefinido	93.967
Vencidos hasta 30 días	2.213
Vigentes por vencer	
Hasta 90 días	66.847
Hasta 180 días	7.685
Hasta 360 días	86.736
De 1 a 2 años	91.181
De 2 a 3 años	9.179
Saldo final	**357.808**

A continuación se muestra el ratio del índice de liquidez:

Cuenta	2018
Activo corriente	417.871
Pasivo corriente	174.339
Indice de liquidez	**2,40**

d) Riesgo de Mercado:

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio, tasas de interés relacionadas principalmente con las actividades de operación y financiamiento de la Compañía como el valor de los instrumentos financieros que mantiene, así como también los precios de los productos que comercializa la Compañía. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

e) Administración de Capital

El objetivo de la Compañía respecto a la gestión de capital es de salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha y de esta forma proporcionar beneficios a los accionistas y demás grupos de interés, así como también mantener una estructura óptima de capital.

El capital monitoreado con base en el ratio de capital, el cual se calcula como un porcentaje que representa el patrimonio sobre el total de sus activos, fue como sigue:

Cuenta	2018
Total patrimonio	3.108
Total activo	420.683
Ratio de patrimonio sobre activos	**0,01**

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes de efectivo por US$668 al 31 de diciembre de 2018, que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo en caja y bancos son mantenidos substancialmente con bancos e instituciones financieras, que están calificadas con AA y AAA, según agencias calificadoras registradas en la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

8. Proyecto Inmobiliario

A continuación se muestra un resumen de la composición del Proyecto Inmobiliario que comprende el costo del terreno y los costos incurridos en la obra de proyecto denominado Quintas de Ensueño ubicado en el cantón Pedro Vicente Maldonado que consiste en 236 lotes de terreno con una dimensión total de 258.980 metros cuadrados que comprende el área disponible para lotizar, fuera de las áreas de reservas naturales y áreas comunales:

Cuenta	2018
Terreno	316.897
Personal	24.964
Honorarios profesionales	9.418
Impuestos y contribuciones	6.569
Materiales	4.730
Maquinarias	4.475
Otros	925
Total	367.978

9. Muebles y Equipos

A continuación, se presenta un resumen de la composición y el movimiento de muebles y equipos durante el año terminado al 31 de diciembre de 2018:

Cuentas	Muebles y enseres	Equipos de computación	Total
Costo			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	-	-
Adiciones	849	1.564	2.413
Saldos al 31 de diciembre de 2018	849	1.564	2.413
Depreciación acumulada			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	-	-
Adiciones	14	87	101
Saldos al 31 de diciembre de 2018	14	87	101
Valor neto en libros:			
Al 31 de diciembre del 2017	-	-	-
Al 31 de diciembre del 2018	**835**	**1.477**	**2.312**

10. Cuentas por pagar

El siguiente es un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2018:

Cuenta	2018
Corriente:	
Proveedores	2.978
Partes relacionadas (nota 12)	1.470
Benjamín Núñez (1)	120.586
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	3.915
Total	128.949
No corriente:	
Benjamín Núñez (1)	69.802
Total	69.802

(1) Los valores a favor del Sr. Benjamín Núñez corresponden al saldo pendiente de pago por la adquisición del terreno que conforma el Proyecto Inmobiliario Quintas de Ensueño. El acuerdo de pago convenido estipula un vencimiento final en el año 2020 con abonos de capital a lo largo del plazo. La tasa de interés efectiva que genera esta obligación fue del 11,5% anual.

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez relacionada con las cuentas por pagar y obligaciones financieras se revela en la Nota 6 (c).

11. Prestamos de terceros

Corresponden a préstamos recibidos de Verónica Salto con vencimiento final en agosto del año 2021 a una tasa de interés del 19% anual.

12. Partes Relacionadas

Saldos con Partes Relacionadas:

El detalle de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

Cuenta	Total
Cuentas por pagar	
Alexis Pérez	5.761
Préstamos por pagar	
Alexis Pérez	3.191
Dagmara Gutiérrez	84.572
José Bolívar Pérez	37.195
Santiago Andrade	15.783
Total	**146.502**

Los préstamos por pagar a partes relacionadas se clasifican en corriente y no corriente, según sus vencimientos según el siguiente detalle:

Cuenta	Tasa de interés anual	Vencimiento	Total	Porción corriente
Alexis Pérez	20,00%	2019	3.191	3.191
Dagmara Gutiérrez	19,00%	2020	84.572	10.226
José Bolívar Pérez	19,00%	2020	37.195	10.996
Santiago Andrade	16,06%	2021	15.783	5.827
Total			**140.741**	**30.240**

Transacciones con Partes Relacionadas:

Las siguientes fueron las transacciones celebradas con partes relacionadas durante el año 2018:

Cuenta	Total
Compras a través de reembolsos	1.470
Préstamos recibidos	218.358
Intereses pagados	8.352

13. Impuestos

Impuestos corrientes

La composición del saldo de los impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2018 de la Compañía es como sigue:

Cuenta	2018
Pasivo:	
Retenciones en la Fuente de IVA	1.208
Retenciones en la Fuente de impuesto a la renta	1.295
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	1.485
Total	3.988

Gasto por Impuesto Sobre la Renta

El gasto por concepto por impuesto a la renta constituye únicamente el impuesto a la renta corriente.

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana corporativa es el 22%. La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% en el 2018 a la entidad antes de impuesto a la renta:

Cuenta	2018
Resultado antes del impuesto a la renta	4.257
Más (menos):	
Gastos no deducibles	2.784
Base imponible	7.041
Impuesto a la renta causado	1.549
Impuesto a la renta estimado	**1.549**

Impuesto a la Renta Corriente

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta corriente en el año que terminó al 31 de diciembre del 2018 es el siguiente:

Cuenta	2018
Activo	
Saldo por pagar al inicio del año	-
Retenciones de impuesto a la renta	64
Compensación	(64)
Saldo al final del año	-
Pasivo	
Saldo por pagar al inicio del año	-
Impuesto a la renta estimado	1.549
Compensación	(64)
Saldo al final del año	**1.485**

Situación Fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Precios de Transferencia

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004, se estableció con vigencia a partir del año 2005, las normas que deben aplicar las Compañías para la determinación de los precios de transferencia en sus transacciones con partes relacionadas.

Mediante resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 511 de fecha 29 de mayo de se establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de trasferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares (US$3.000.000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares (US$15.000.000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

No obstante, la Administración Tributaria en ejercicio de sus facultades legales podrá solicitar, mediante requerimientos de información, a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, por cualquier monto o cualquier tipo de operación o transacción, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la ley, quienes para dar cumplimiento a este requerimiento tendrán un plazo no menor a 2 meses.

Para el año 2018, la Compañía no está obligada a efectuar el estudio de precios de transferencia, debido a que el monto de las transacciones anuales con partes relacionadas es menor al mínimo requerido por las disposiciones legales, por lo que la Administración considera que no está requerida a presentar el Informe de Precios de Transferencia.

El 29 de diciembre de 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- **Reglamento a la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera**

  Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

  Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero de 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

- **Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal**

El 21 de agosto de 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:

  i. Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto de 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.

  ii. Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.

  iii. Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.

  iv. Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.

- Reformas a varios cuerpos legales

  Impuesto a la Renta

  Ingresos

  v. Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.

vi. Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: *"En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".*

vii. Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.

viii. Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

Gastos Deducibles

ix. Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia

Tarifa

x. Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible. Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. Para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una (1) fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales.

xi. La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la Enajenación de Acciones

xii. Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos

representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en restructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta

xiii. Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado

xiv. Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA

xv. Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA

xvi. El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago

xvii. Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

xviii. Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios

Impuesto a la Salida de Divisas

xix. Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD

xx. Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos

xxi. Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

xxii. Se establece la devolución ISD a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte

Incentivo a Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016

xxiii. Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes cinco años contados a partir de la vigencia de la Ley de Solidaridad, en las provincias de Manabí y Esmeraldas estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Renta hasta por 15 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión. Para el caso del sector turístico, esta exoneración será de hasta 5 años adicionales.

14. Beneficios a los empleados

Al 31 de diciembre de 2018, la composición de los beneficios a los empleados es como sigue:

Cuenta	2018
Aportes Patronales IESS	1.710
Decimo Cuarto Sueldo por Pagar	1.339
Vacaciones Empleados por Pagar	761
Participación trabajadores en utilidades	751
Decimo Tercer Sueldo por Pagar	473
Total	**5.034**

15. Patrimonio

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2018, el capital social de la compañía se compone de 400 participaciones con valor nominal de US$1 cada una de ellas, iguales, acumulativas e indivisibles; las cuales tienen el carácter de no negociables.

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías limitadas transfieran a la reserva legal, por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos el 20% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Resultados Acumulados

El saldo de esta cuenta está a disposición de los Socios y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos.

16. Ingresos por Actividades Ordinarias

Los ingresos obtenidos durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018 corresponden en su totalidad a la venta de lotes de terreno.

17. Costo de ventas, gastos administrativos y de ventas

La composición del costo de ventas, gastos administrativos y de ventas del año terminado el 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Concepto	2018		
	Costos	Gastos administrativos y de Ventas	Total
Personal:			
Sueldos, salarios y remuneraciones	2.070	3.220	5.290
Participación de los trabajadores en la utilidades	-	751	751
Aporte patronal IESS	183	179	362
Décimo tercer sueldo	126	123	249
Vacaciones no gozadas	63	61	124
Décimo cuarto sueldo	23	32	55
Subtotal	2.465	4.366	6.831
Terreno	31.293	-	31.293
Otros gastos	90	4.788	4.878
Arrendamientos operativos	-	2.805	2.805
Honorarios Profesionales	930	1.700	2.630
Legales	-	1.325	1.325
Impuestos y Contribuciones	649	332	981
Mantenimiento reparaciones, suministros y materiales	467	454	921
Alimentación	-	552	552
Alquiler maquinaria	442	-	442
Impresión e imprenta	-	296	296
Publicidad	-	225	225
Depreciación	-	101	101
Total	**36.336**	**16.944**	**53.280**

18. Resultado financiero

Al 31 de diciembre de 2018 la composición del resultado financiero es como sigue:

Cuenta	2018
Intereses pagados	16.617
Gastos bancarios	121
Total	**16.738**

19. Hechos ocurridos después del Período sobre el que se informa

Desde el 31 de diciembre de 2018 hasta el 21 de mayo de 2019, fecha de autorización para la publicación de estos estados financieros, no han ocurrido eventos que en opinión de la Administración requieran revelaciones adicionales o que pudieran afectar significativamente la interpretación de los mismos.