



CPA. ING. IDRIAN ESTRELLA SILVA

PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)

INDICE:

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS:

US\$ - Dólares de los Estados Unidos de Norte América

IVA - Impuesto al Valor Agregado

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera

NIIF Pymes - Normas Internacionales de Información Financiera para
Pequeñas y Medianas Empresas



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A. al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para Pymes).

Fundamento de la Opinión

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad, de acuerdo a dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la auditoría de los Estados Financieros" de mi informe.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para sustentar mi opinión de auditoría.

Independencia

Soy independiente de PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A., de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores Públicos Emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a mi auditoría de los estados financieros en Ecuador, y he cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de ética del IESBA.

Otros Asuntos

Tal como se indica en la Nota 15 a los estados financieros, la empresa PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A., califica como empresa de interés público, y entre otras obligaciones, somete sus estados financieros al dictamen de auditoría externa.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A.: (Continuación...)

Asuntos clave de auditoría

Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a mi juicio profesional, fueron de mayor importancia en mi auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de mi opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos. No he identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

Responsabilidades de la Gerencia de la Compañía en relación con los estados financieros

La Administración de PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A., es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos, de acuerdo con normas internacionales de información financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para Pymes); y del control interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los aspectos relacionados a la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración de PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A., es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la empresa.

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

Mi responsabilidad es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida 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 NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, pueden 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 NIA, aplique mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

a. Identifique y valore los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñe y aplique procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y

de



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A.: (Continuación...)

obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.

b. 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 entidad.

c. Evalué lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

d. Concluí sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de empresa en funcionamiento y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí 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 entidad para continuar como empresa en funcionamiento.

Si concluí que existe una incertidumbre material, se me requiere llamar la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que emita una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría.

Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

e. Evalué la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.

Informe sobre otros requerimientos legales y normativos

Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía, requerido por una entidad de control del Ecuador, por el año terminado al 31 de diciembre del 2018, se emite por separado.

Quito, 24 de abril del 2019

CPA. ING. IDRIAN ESTRELLA S.

Licencia Profesional No. 25140

Registro de la Superintendencia

de Compañías SC-RNAE-429

PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA

ACTIVOS

Activos corrientes

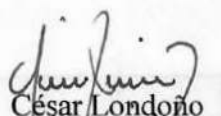
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	11.819
Anticipos proveedores	9	8.486
Proyecto en construcción	10	163.971
Total Activos		184.276

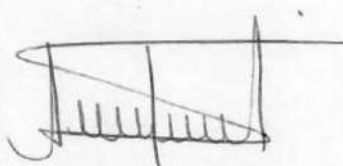
PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS

Pasivos corrientes

Proveedores		7.377
Cuentas por pagar relacionadas y accionistas	11	194.017
Prestaciones y Beneficios sociales		4.313
Impuestos por pagar	12 y 15	652
Total pasivos corrientes		206.359
Total pasivos		206.359
PATRIMONIO, (Estado Adjunto)		(22.083)
Total pasivos y patrimonio		184.276


 César Londoño
 Gerente General

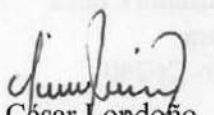

 CPA. Ing. Adriana Cueva
 Contadora
 Registro No. 26240

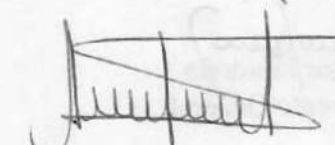
Las notas explicativas anexas de la 1 a la 17 son parte integrante de los estados financieros.

PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA

Gastos operacionales		
De Administración		(22.819)
Pérdida operacional		(22.819)
Otros Ingresos y (Egresos)		
Gastos financieros		(64)
Pérdida antes de impuesto a la renta		(22.883)
Impuesto a la Renta	15	-
Pérdida del ejercicio		(22.883)

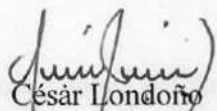

 César Londoño
 Gerente General

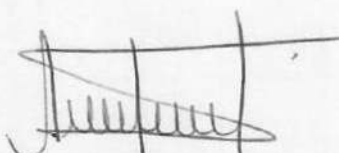

 CPA. Ing. Adriana Cueva
 Contadora
 Registro No. 26240

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 17 son parte integrante de los estados financieros.

PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Nota</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pagado a proveedores y fideicomiso		(469)
Efectivo neto usado en actividades operativas		<u>(469)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversión en proyecto inmobiliario		(163.971)
Efectivo neto usado en actividades de inversión		<u>(163.971)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aporte constitución de la compañía		800
Préstamos de accionistas		175.458
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento		<u>176.258</u>
Incremento neto en efectivo y sus equivalentes		11.818
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año	8	<u>0</u>
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al final del año	8	<u><u>11.818</u></u>
CONCILIACION DE LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida neta del ejercicio		<u>(22.883)</u>
Efectivo proveniente de actividades operativas		
Aumento cuentas por cobrar		(29.493)
Disminución proveedores		51.255
Aumento impuestos		<u>652</u>
Efectivo neto proveniente en actividades operativas		<u>(469)</u>

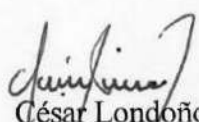

 César Londoño
 Gerente General

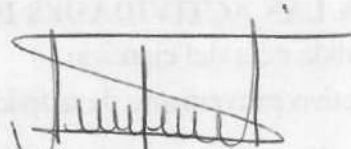

 CPA. Ing. Adriana Cueva
 Contadora
 Registro No. 26240

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 17 son parte integrante de los estados financieros.

PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

DESCRIPCION	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL
Aporte Constitución de la compañía	800	-	800
Resultado del ejercicio 2018	-	(22.883)	(22.883)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	800	(22.883)	(22.083)


César Londoño
Gerente General


CPA. Ing. Adriana Cueva
Contadora
Registro No. 26240

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 17 son parte integrante de los estados financieros.

PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el mes de marzo del 2018, con el nombre de "PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A.". Su actividad principal es la compra y venta de bienes inmuebles, propios o arrendados, incluyen alquileres, lotizaciones y promoción de proyectos de construcción.

Sus operaciones las realiza en la ciudad de Quito, en la Av. 12 de Octubre, Edificio Mirage, piso No. 4.

NOTA 2 – AUTORIZACION EMISION ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, que corresponden a los estados financieros bajo NIIF para Pymes de la Compañía, han sido emitidos para ser autorizados posteriormente por la Junta General de Socios con fecha 29 de abril del 2019

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

3.1 Bases de preparación de estados financieros separados

Los presentes estados financieros separados de la Compañía se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de información Financiera NIIF para Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB (International Accounting Standards Board), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 94 del 23 de noviembre del 2009) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La versión utilizada en la preparación y emisión de los estados financieros, corresponde a la vigente a partir del 1 de enero del 2017, que incorpora las modificaciones del año 2015). El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) se estableció en 2001 como parte de la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (Fundación IASC). En el año 2010 la Fundación IASC pasó a denominarse Fundación IFRS. Véase además la Nota 3.6

Los estados financieros de PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2018. Los estados financieros se han preparado básicamente bajo el criterio del costo histórico.

PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

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

En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye los depósitos a la vista en bancos.

3.3. Activos y pasivos financieros

3.3.1. Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “cuentas por cobrar clientes no relacionados” y “otras cuentas por cobrar clientes relacionados”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía solo mantuvo activos financieros en la categoría de “cuentas por cobrar clientes no relacionados y cuentas por cobrar clientes relacionados”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

(a) Cuentas por cobrar clientes relacionados y cuentas por cobrar clientes no relacionados.

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar clientes relacionados y cuentas por cobrar clientes no relacionados: Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Este aspecto se aplicará tan pronto el proyecto inmobiliario se desarrolle y comercialicen las unidades habitacionales respectivas.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por los proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

3.3.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se desconocen cuándo se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) Cuentas por cobrar clientes relacionados y cuentas por cobrar clientes no relacionados. Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta principalmente las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por cobrar clientes relacionados: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes directos y compañías relacionadas por prestación de servicios profesionales especializados, que tengan por fin identificar, planificar, elaborar o evaluar proyectos de desarrollo, en sus niveles de pre factibilidad, factibilidad, diseño u operación. Se reconocen a su valor nominal que no difiere de su costo amortizado, pues no generan intereses.

(ii) Cuentas por cobrar clientes no relacionados: Representadas principalmente por anticipos entregados a trabajadores, proveedores y avances varios que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Préstamos y obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas.

PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

(ii) Cuentas por pagar comerciales y otras: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses.

3.4. Impuesto a la renta corriente

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables; la tasa puede variar, dependiendo de la composición del capital accionario, pudiendo llegar hasta el 28%.

A partir del ejercicio fiscal 2009 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.

En adición, de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, se reduce progresivamente la tasa de Impuesto a la Renta, iniciando en el 2009 con el 25% hasta llegar al 22% en el 2013.

La Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, estableció una tasa de impuesto a la renta del 22% para las sociedades establecidas en el Ecuador, y del 25% si los accionistas se hallan domiciliados en el exterior en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; éstas tasas fueron incrementadas en 3% cada una, para el año 2018 y siguientes, de acuerdo a la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera en diciembre del 2017.

PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)
(Continuación...)

3.5. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de planificar, estructurar y promover proyectos inmobiliarios sobre inmuebles propios. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía efectúa la entrega de los servicios a los clientes directos, y en consecuencia transfiere los riesgos y beneficios inherentes de su propiedad y no mantiene el derecho a disponer de ellos ni el control sobre los mismos.

La Compañía genera sus ingresos por planificar, estructurar y promover proyectos inmobiliarios sobre inmuebles propios

3.6 Normas para pequeñas y medianas empresas, e interpretaciones recientemente revisadas sin efecto material sobre los estados financieros emitidos

En mayo del 2016 se emitieron modificaciones a las Normas de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas, las cuales entraron en vigencia obligatoria, a partir del 1 de enero del 2017, sin embargo su aplicación anticipada fue permitida. La compañía aplica este conjunto de Normas durante el año 2018.

NOTA 4 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

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

- Proyectos en construcción: El costo de los proyectos en curso se efectúan al costo amortizado.

PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

NOTA 5 - ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 Factores de riesgo operacional

En el curso normal de las operaciones de la Compañía, la Administración considera que PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A., no está expuesta a riesgos operacionales ya que al momento cuenta con todos sus procesos definidos, adicionalmente se halla en una etapa de inicio de operaciones controladas por la administración.

5.2 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros, principalmente: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en tratar de minimizar estos riesgos con una selección exclusiva de clientes y en tener los clientes financiación directa de instituciones financieras para el cumplimiento de sus operaciones.

(a) Riesgos de mercado

El mercado al que PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A., es el área de la construcción principalmente, la que se ve directamente afectada por nuevos cambios de políticas y directrices por parte del gobierno.

(b) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez de PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A., son préstamos de sus socios.

A continuación, la composición de los pasivos financieros corrientes, al 31 de diciembre del 2018:

	<u>US\$</u>
Proveedores	7.377
Cuentas por pagar relacionadas	194.017
Prestaciones sociales	4.313
Impuestos	652
Total	<u>206.359</u>

PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)
(Continuación...)

NOTA 6 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros -

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de del 2018:

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	11.819	-
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Anticipo porveedores	8.486	-
Total activos financieros	20.305	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Proveedores	7.377	-
Partes relacionadas	194.017	-
Total pasivos financieros	201.394	-

NOTA 7 - COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales administrativos agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

<u>Descripción</u>	<u>Gastos administrativos</u>
Gastos sueldos y beneficios	10.763
Honorarios	2.128
Servicios básicos	5.357
Impuestos y contribuciones	760
Mantenimiento activos	694
Otros gastos	3.117
	<u>22.819</u>

NOTA 8 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre del 2018, se compone de:

PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

	<u>USD</u>
Proamérica	<u>11.819</u>
	<u>11.819</u>

NOTA 9 – ANTICIPOS A PROVEEDORES

Corresponde a valores entregados por US\$ 8.486 que se liquidan durante los primeros meses del año 2019, en la ejecución del proyecto inmobiliario

NOTA 10 – PROYECTOS EN CONSTRUCCION

El proyecto en curso corresponde a un conjunto habitacional ubicado en la zona de Tumbaco. Los costos incurridos hasta el 31 de diciembre del 2018, por US\$ 163.971

NOTA 11 – COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2018, las compañías relacionadas y accionistas por pagar, son las siguientes:

	<u>2018</u>
Cuentas por pagar Accionistas:	
Alfonso Reece	178.959
Otros menores	<u>15.058</u>
	194.017

NOTA 12 – IMPUESTOS POR PAGAR

Los saldos de los impuestos por pagar, al 31 de diciembre del 2018, se componen de:

	<u>US\$</u>
Impuestos por pagar	
Retenciones en fuente	298
Retenciones de iva	<u>354</u>
	<u>652</u>

PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)
(Continuación...)

NOTA 13 - CAPITAL SOCIAL, RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2018 comprende 900 acciones de valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Socios y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los Socios

NOTA 14 – EMPRESA DE INTERES PUBLICO

El 17 de enero del 2018, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, emitió la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0001, por la cual se emite el Instructivo sobre sociedades de interés público. el cual entro en vigencia con su publicación en el Suplemento del Registro Oficial No. 171 del 30 de enero del indicado año. Mediante esta norma legal, se determina que están obligados a someter a auditoría externa los estados financieros anuales, aquellas sociedades que se determinen son de interés público, y específicamente a aquellas que en su objeto social se establezca se dedican a “actividades de agencia y corretaje inmobiliarios, y de intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles.”

En tal razón la empresa sujeta sus estados financieros al dictamen de auditoría externa, a partir del ejercicio económico 2018.

NOTA 15 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

Conciliación contable tributaria del impuesto a la renta corriente -

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente y diferido al año 2018:

PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

	<u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente:	-
	<u>-</u>

Conciliación contable tributaria del impuesto a la renta corriente -

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente del año 2018:

	USD
Pérdida del año antes de impuesto a la renta	<u>(22.883)</u>
Base tributaria	<u>(22.883)</u>
Tasa impositiva	<u>22%</u>
Impuesto a la renta calculado	<u>-</u>

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, el año 2018 está sujetos a una posible fiscalización.

NOTA 16 – REFORMAS Y BENEFICIOS TRIBUTARIOS

A) LEY ORGÁNICA DE INCENTIVOS Y PREVENCIÓN DEL FRAUDE FISCAL;

En diciembre del 2014, fue publicada la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su respectivo Reglamento, en los cuales se establecieron varias reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, las cuales rigen que rigen a partir de enero del 2016.

Un resumen de estas reformas se muestra a continuación:

- Ampliación del concepto de residencia fiscal para personas naturales.
- Imposición sobre dividendos y anticipo de dividendo.
- Condiciones bajo las cuales serán deducibles las remuneraciones y beneficios sociales.
- Condiciones para la deducibilidad de deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables.

PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

- e. Se establecen los plazos de amortización y los casos y condiciones para su deducibilidad.
- f. Porcentaje máximo para la deducción de los costos y gastos incurridos en promoción y publicidad de bienes y servicios, y casos en los cuales no será aplicable este límite.
- g. Límites y condiciones para la deducibilidad del pago de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, así como la deducibilidad de los gastos de establecimiento o puesta en marcha de operaciones
- h. Casos y condiciones para el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos
- i. Modificación de las reglas establecidas para la deducción de los pagos al exterior.
- j. Modificación de la forma en la que se aplicará la tarifa de impuesto a la renta de sociedades cuando la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, determinándose una tasa que oscila entre el 22% y el 25%
- k. Tarifa y forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de derechos representativos de capital u otros derechos
- l. Se modifica el artículo relativo a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagos al exterior
- m. Se dispone la aplicación de la retención en la fuente de IVA sobre los pagos y adquisiciones efectuadas por contribuyentes especiales a otros contribuyentes especiales.
- n. Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.

B) LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIADAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA.

En mayo del 2016, fue publicada la Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana y su respectivo Reglamento, en los cuales se establecieron varias reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, las cuales rigen que rigen a partir de junio del 2016.

Un resumen de estas reformas se detalla a continuación:

- a. Se incrementa la tarifa del IVA (Impuesto al Valor Agregado) al 14% durante el período de un año contado a partir del mes siguiente de la publicación de la Ley.
- b. Contribución solidaria sobre las utilidades del 3% obtenidas por sociedades, fideicomisos, personas naturales sujetas al Impuesto a la renta y que hayan obtenido una base imponible superior a US\$ 12.000,00 (doce mil 00/100 dólares americanos).
- c. Contribución solidaria sobre el patrimonio del 0.90% para personas naturales residentes y no residentes que mantengan un valor de patrimonio dentro y fuera del país al 01 de enero del 2016 superior o igual a US\$ 1.000.000,00 (un millón 00/100 dólares americanos).
- d. Gravar el 1,8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

e. Gravar el 0,90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en caso de derechos representativos de capital las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

C) LEY ORGANICA PARA EL EQUILIBRIO DE LAS FINANZAS PÚBLICAS.

En abril del 2016, fue publicada la Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas, en los cuales se establecieron varias reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación.

Un resumen de las principales reformas se detalla a continuación:

- a. Devolución del 1% al 2% del IVA (Impuesto al Valor Agregado) por adquisición de compras de bienes y servicios cuyos pagos se los efectúe con dinero electrónico. Tarjes de débito y tarjetas de crédito. Toda compra cancelada con dinero electrónico, soportarán su deducibilidad de gastos para Impuesto a la renta y Crédito tributario
- b. Para determinar el Anticipo de Impuesto a la renta para los años 2017 al 2019, no se considerará los valores pagados con dinero electrónico, que se encuentren reflejados en Costos, Gastos e Ingresos.
- c. Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- d. No sujeción al pago de Impuesto a los Consumos Especiales sobre las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades y organismos del sector público.
- e. Gravar con tarifa de Impuesto a los Consumos Especiales del 15% a los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sus prestados a sociedades.
- f. Exención de un monto anual de US\$5.000 (cinco mil 00/100 dólares americanos) cuando el hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

D) LEY ORGANICA PARA LA REACTIVACION DE LA ECONOMIA, FORTALECIMIENTO Y MODERNIZACION DE LA GESTION FINANCIERA

El 29 de diciembre del 2017, se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento y Modernización de la Gestión Financiera, en la cual se establecieron varias reformas a normas legales tributarias, sector monetario, sector financiero, entre otros.

Entre las principales reformas se establece:

PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

- a) Exoneración de Impuesto a la Renta en la fusión de entidades del sector financiero popular y solidario
- b) Exoneración de Impuesto a la Renta a las nuevas microempresas por tres años.
- c) Modificaciones a las provisiones de beneficios sociales de largo plazo, en base al pago de las mismas, y no su provisión contable.
- d) Ampliación de la utilización, de los gastos personales, como deducciones adicionales para personas naturales.
- e) Obligación de llevar contabilidad obligatoria, para profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos, que superen los US\$ 300.000 anuales.
- f) Incremento de la tasa anual de impuesto a la renta del 22% al 25%, partir del año fiscal 2018.
- g) Bancarización de las transacciones financieras de US\$ 5.000 a US\$ 1.000
- h) Sanciones por ocultamiento patrimonial.

E) LEY ORGANICA PARA EL FOMENTO PRODUCTO, ATRACCION DE INVERSIONES, GENERACION DE EMPLEO Y ESTABILIDAD Y EQUILIBRIO FISCAL

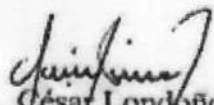
El 7 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Producto, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, y publicó en el Registro Oficial S309 del 21 de agosto del mismo año; adicionalmente el 20 de diciembre de 2018 se expidió el Reglamento para la Aplicación de la Ley antes indicada, con el cual entre otros aspectos, se emiten ciertos beneficios fiscales relacionados, con el anticipo de impuesto a la renta y exenciones por ciertos periodos anuales a las nuevas inversiones.

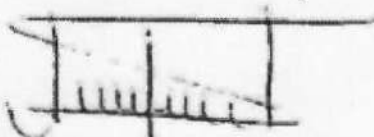
Adicionalmente se reforma, y con aplicación para el año fiscal 2019, el Art 79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, determinándose que: "Para el caso de los contribuyentes definidos en los literales a) o b) del artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tendrá derecho a presentar un reclamo de pago indebido, o una solicitud de devolución de pago en exceso, o a utilizar dicho monto directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración"

PROMOTORA OBRAJE-VIÑA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2108
(Expresado en dólares estadounidenses)
(Continuación...)

NOTA 17 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudiera tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.


César Londoño
Gerente General


CPA. Ing. Adriana Cueva
Contadora
Registro No. 26240
