

1. CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES

NEXUSTERRA S.A., fue constituida en el cantón de Rumiñahui mediante escritura pública del 15 de mayo de 1996, e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de junio de 1996, y aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 96.1.1.1.1441 de 23 de mayo de 1996.

El objeto principal de la compañía es dedicarse a ejercer actividades inmobiliarias, especialmente la compra y venta de toda clase de inmuebles, arrendamientos y administración de edificios. - la compañía podrá además formar asociaciones con empresas nacionales o extranjeras suscribir acciones, participaciones o derechos en compañías o empresas nuevas o existentes y celebrar todas los actos y contratos que se relacionen con su objeto social.

La compañía NEXUSTERRA S.A. realizo cambio de domicilio, misma que fue aprobada mediante Resolución No. SC.IJ.DJC.1.12.004779 de 13 de septiembre de 2012, cambio del cantón Rumiñahui a la ciudad Quito, provincia de Pichincha y la reforma del estatuto.

2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

Durante el año en curso, la Compañía ha analizado la aplicación de las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente.

a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2018:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 "Instrumentos Financieros ": Clasificación y medición	1 de enero de 2018
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"	1 de enero de 2018
CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas"	1 de enero de 2018
NIIF 2 Pagos basados en acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
NIIF 4 "Contratos de seguros"	1 de enero de 2018
NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2018
NIC 40 Transferencia de propiedades de inversión	1 de enero de 2018

Impactos de la aplicación inicial de NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 entró en vigor a partir del 1 de enero de 2018, en reemplazo de la NIC 39, y su aplicación no ha generado impactos significativos en los estados financieros. La Compañía llevó a cabo una evaluación detallada de los tres aspectos de la norma y de su impacto en los estados financieros, el cual se resume como sigue:

- **Clasificación y medición.**

Con base en la evaluación realizada, La Compañía ha determinado que los nuevos requerimientos de clasificación no tienen un impacto sobre la contabilización de sus activos financieros. Los préstamos y cuentas por cobrar se mantienen para obtener los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente pago de principal e intereses, por lo tanto, cumplen los criterios para ser medidos a costo amortizado bajo NIIF 9. Las inversiones en instrumentos de patrimonio clasificadas como disponibles para la venta continuarán midiéndose a valor razonable con cambios en otro resultado integral, exceptuando aquellas para las cuales el costo representa la mejor estimación del valor razonable.

- **Deterioro del valor.**

La norma permite aplicar un enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales o cuentas por cobrar por arrendamientos, de modo que el deterioro se registre siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. La Compañía eligió aplicar esta política para los activos financieros señalados.

- **Contabilidad de cobertura**

Al aplicar por primera vez la NIIF 9, La Compañía podía elegir como política contable seguir aplicando los requisitos de contabilidad de cobertura de la NIC 39, en lugar de los requisitos de la NIIF 9, hasta el momento en que se publique y adopte la normativa relativa a "macro-coberturas". La Compañía escogió aplicar los nuevos requerimientos de la NIIF 9 en la fecha de su adopción, esto es, 1 de enero de 2018.

Al 31 de diciembre de 2018, la aplicación del nuevo modelo de contabilidad de coberturas no ha tenido impacto en los estados financieros de La Compañía.

Impactos de la aplicación de NIIF 15 "Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes".

La Compañía ha realizado un proceso para identificar y medir los posibles impactos de la aplicación de la NIIF 15 en sus estados financieros. Este proyecto involucró la identificación de todos los flujos de ingresos de actividades ordinarias de La Compañía, conocimiento de las prácticas tradicionales del negocio, una evaluación exhaustiva de cada tipología de contratos con clientes y la determinación de la metodología de registro de estos ingresos bajo las normas vigentes. La evaluación se desarrolló con especial

atención en aquellos contratos que presentan aspectos claves de la NIIF 15 y características particulares de interés de La Compañía, tales como: identificación de las obligaciones contractuales; contratos con múltiples obligaciones y oportunidad del reconocimiento; contratos con contraprestación variable; componente de financiación significativo, análisis de principal versus agente; existencia de garantías de tipo servicio; y capitalización de los costos de obtener y cumplir con un contrato. Con base en la naturaleza de los bienes y servicios ofrecidos y las características de los flujos de ingresos señaladas.

En los contratos de ventas de la compañía se otorga garantías a sus clientes por la venta de máquinas, por lo que la compañía ha procedido a diferir los Ingresos correspondientes a las garantías de acuerdo al modelo de reconocimiento de ingresos de la NIIF 15.

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

- b. Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevas normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 "Arrendamientos" Marco conceptual (revisado)	1 de enero de 2019 1 de enero de 2020
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021
Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019
Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
NIIF 3 Combinación de negocios	1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019

NIC 12 Impuesto sobre la renta	1 de enero de 2019
NIC 23 Costos por préstamos	1 de enero de 2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019
NIIF 10 Estados financieros consolidados	Por determinar

La Administración se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero de 2019; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad Nro.1; cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota.

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en los estados financieros.

4.1 Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

4.2 Bases de presentación

Los estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas.

También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

4.3 Moneda funcional y de presentación

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo, aquellas partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo con vencimiento menor a los 90 días, se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Por su naturaleza han sido adquiridos y mantenidos por la Compañía para obtener rendimientos.

Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales.

4.5 Instrumentos Financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

- *Clasificación y medición de los activos financieros*

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación dada a los activos financieros.

Deterioro de los activos financieros

La Compañía reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas ("PCE") sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI), cuentas por cobrar clientes, deudores varios y otros deudores.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Política de castigos

La Compañía castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de 3 años vencidos, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación de la Compañía, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Baja en cuentas de activos financieros.

La Compañía da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre

el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados.

- *Clasificación y medición de los Pasivos Financieros*

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por la Compañía se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de patrimonio.

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

Pasivos financieros.

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo o a VRCCR.

Contratos de garantía financiera.

Un contrato de garantía financiera es un contrato que requiere que el emisor efectúe pagos específicos para reembolsar al tenedor la pérdida en la que incurre cuando un deudor específico incumpla su obligación de pago a su vencimiento, de acuerdo con las condiciones, originales o modificadas, de un instrumento de deuda. Los contratos de garantía financiera emitidos por la Compañía son inicialmente medidos a valor razonable y, si no es designado a VRCCR y no se origina de la transferencia de un activo financiero, son posteriormente medidos al importe mayor entre:

- El importe determinado de la corrección de valor por pérdidas de acuerdo con NIIF 9; y
- El importe reconocido inicialmente menos, cuando sea apropiado, el importe acumulado de ingresos reconocidos de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos.

Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio.

Para pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y son medidos a costo amortizado al cierre de cada período de reporte, las ganancias y

pérdidas por diferencias de cambio se determinan sobre la base del costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias o pérdidas por diferencias de cambio se reconocen en resultados en diferencias de cambio, para pasivos financieros que no formen parte de una designada relación de cobertura.

Baja en cuentas de pasivos financieros.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y son convertidos al tipo de cambio de cierre de cada período de reporte. Para pasivos financieros que son medidos a VRCCR, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y se reconocen en resultados para pasivos financieros que no sean parte de una relación de cobertura.

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Compañía se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

- *Contabilidad general de cobertura*

Los nuevos requisitos de contabilidad general de cobertura mantienen los tres tipos de contabilidad de cobertura. Sin embargo, se ha introducido una mayor flexibilidad a los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura, ampliando específicamente los tipos de instrumentos que cumplen los requisitos para los instrumentos y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros que son elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, la prueba de efectividad ha sido sustituida por el principio de "relación económica". La revaluación retrospectiva de la efectividad de la cobertura ya no es requerida. También se han introducido mejoras en los requerimientos de revelación sobre las actividades de administración de riesgos de la Compañía.

La NIIF 9 requiere que las ganancias y pérdidas de cobertura sean reconocidos como un ajuste al saldo en libros inicial de las partidas cubiertas no financieras (ajuste de la base). Además, las transferencias de la reserva de cobertura al saldo inicial de la partida cubierta no son ajustes de reclasificación según la NIC 1 y por lo tanto no afectan el otro resultado integral. Las ganancias y las pérdidas objeto de ajustes de la base de cobertura se clasifican como importes que no serán reclasificados posteriormente a ganancias o pérdidas en otros resultados integrales.

La aplicación de los requerimientos de contabilidad de cobertura bajo NIIF 9 no ha tenido impactos en los resultados del año y la situación financiera de la Compañía

Reconocimiento y medición posterior.

Reconocimiento.

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando 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 sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior.

a. Préstamos y cuentas por cobrar.

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

Cuentas por cobrar partes relacionadas: Representadas principalmente cuentas por cobrar a Compañías relacionadas. Estas transacciones se registran a valor nominal que no difiere de su valor razonable.

Préstamos a partes relacionadas: Representadas principalmente por el préstamo a su subsidiaria. Estas transacciones se registran a valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues generan intereses a tasas vigentes en el mercado. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro Ingresos financieros.

Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes, por la prestación de servicios de arrendamiento.

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:

- Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal

que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 60 días.

- Cuentas por pagar a partes relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas que se generaron por transacciones comerciales con compañías que conforman el grupo, y que son exigibles en cualquier momento por parte del acreedor.
- Obligaciones con instituciones 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.

Los intereses devengados en estas operaciones se presentan en el Estado de Resultados Integrales bajo el rubro "Gastos Financieros", los intereses pendientes de pago se presentan en el Estado de Situación Financiera, bajo el rubro "Obligaciones con instituciones financieras".

4.6 Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. El valor neto realizable es el importe recuperable de dichos inventarios en la venta de las existencias.

4.7 Propiedades, planta y equipos.

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes.

4.7.1 Medición inicial.- Las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

4.7.2 Medición posterior.- Las propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

4.7.3 Método de depreciación y vidas útiles.- El costo de adecuaciones y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedad, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Descripción	Vida Útil (en años)
Maquinaria y Equipo	10
Vehículos	5
Equipo de Computación	3

4.7.4 Retiro o Venta de propiedad, planta y equipo.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de adecuaciones y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

4.8 Activos intangibles

Los activos intangibles son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada.

Los intangibles que tiene la Compañía corresponden a software y licencias. La vida útil usada para el cálculo de la amortización, es de 3 años.

4.9 Obligaciones con Instituciones Financieras

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito), el cual se contabiliza al gasto y se refleja en los resultados del período en que se incurren.

4.10 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que a un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Los acreedores comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

4.11 Créditos a mutuo.

En este grupo contable se registran los préstamos con terceros distintos de Socios, bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el tercero (interés explícito).

4.12 Pasivos por Beneficios a Empleados

Pasivos corrientes.- En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

Pasivos no corrientes.- En este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período

4.13 Provisiones

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la

mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

4.14 Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Socios o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Otros resultados integrales.- en este grupo contable se registran los efectos netos por revaluaciones a valor de mercado de activos financieros medidos a su valor razonable; propiedades, planta y equipo; activos intangibles, ganancias y pérdidas actuariales.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades / pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Socios no han determinado un destino definitivo / no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Socios.

4.15 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos por ventas y servicios son reconocidos por la Compañía considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de cada una de las obligaciones de desempeño. No hay componentes financieros, debido a que la venta es realizada con un periodo promedio de cobro reducido. El cual está de acuerdo a prácticas normales de mercado.

Adicionalmente, la compañía reconoce que se pueden generar ingresos tales como:

- Ingresos por intereses: los intereses se reconocen usando el método de tasa de interés efectiva.

4.16 Costos y gastos

Costo de ventas.- en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.

Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

4.17 Impuestos

Activos por impuestos corrientes.- En este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- En este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- En este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- **Impuesto a las ganancias corriente.-** Se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para el año 2018 corresponde al 25% y 2017 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- **Impuesto a las ganancias diferido.-** Se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DETERMINADOS POR LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

- *Provisión por deterioro de inversiones corrientes.*- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones, corrientes comparando el saldo en libros y el valor del mercado o valor recuperable teniendo en cuenta la calificación de riesgo del banco o institución financiera en donde se encuentran invertidas; cuando el valor en libros excede el valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

- *Provisión por cuentas incobrables.*- El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Compañía reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

- *Impuestos diferidos.*- al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

- *Vidas útiles y valores residuales.*- al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se refiere a:

DESCRIPCIÓN		2018	2017
CAJAS	USD \$	12,018.20	1,761.12
BANCOS		35,109.98	563,937.66
	USD \$	<u>47,128.18</u>	<u>565,698.78</u>

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Se refiere a:

DESCRIPCIÓN		2018	2017
CLIENTES LOCALES	USD \$	557,026.17	729,282.86
CUENTAS POR COBRAR EN PROYECTOS (*)		553,144.16	156,967.84
CUENTAS POR COBRAR EN FIDEICOMISOS (**)		1,111,033.41	2,520,568.34
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS (***)		506,119.07	
	USD \$	<u>2,727,322.81</u>	<u>3,406,819.04</u>

(*) Corresponde a valores por cobrar del Proyecto SENYA, LOS ALMENDROS y PROJ. QUITO.

(**) Corresponde a Fideicomisos por cobrar mantenidos en el Banco del Pacífico con cuentas No. 7752938 y 7778260; y Banco Pichicha cuenta No. 2100114941

8. INVENTARIOS

El resumen de la cuenta se detalla a continuación

DESCRIPCIÓN		2018	2017
Inv. Obras en proceso proyecto los ALMENDROS- SENYA	USD \$	4.657.720,84	6.634.057,94
Inv. Obras en proceso proyecto Centro COMERCIAL		149.636,90	149.636,90
Inv. Obras en proceso proyecto Quitumbe		2.060.868,37	2.060.868,37
	USD \$	<u>6.868.226,11</u>	<u>8.844.563,21</u>

9. PAGOS ANTICIPADOS

El resumen de la cuenta se detalla a continuación

DESCRIPCIÓN		2018	2017
Anticipos a proveedores	USD \$	186.707,99	114.474,71
Anticipo al personal		6.004,66	5.756,66
Gastos pagados por anticipados		17.413,89	17.413,89
	USD \$	<u>210.126,54</u>	<u>137.645,26</u>

10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El resumen de la cuenta se detalla a continuación

DESCRIPCIÓN		2018	2017
Cuentas por cobrar - RELACIONADAS (*)	USD \$	388.416,85	358.716,85
Otras cuentas por cobrar		229.436,22	180.537,73
	USD \$	<u>617.853,07</u>	<u>539.254,58</u>

(*) Corresponde a cuentas por cobrar entre empresa relacionadas, tanto de los servicios que se les brinda como préstamos dentro de sus operaciones.

11. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los movimientos fueron como sigue:

Nombre del Activo	COSTO HISTÓRICO				DEPRECIACIÓN ACUMULADA				Valor neto
	Saldo al 31-Dic-2017	Adiciones	Ajustes Reclasifica	Saldo al 31-Dic-2018	Saldo al 31-Dic-2017	Adiciones	Ajustes Reclasifica	Saldo al 31-Dic-2018	
Equipo de Computación	1,319.30	3,244.16	-	4,563.46	(421.40)	(611.34)	-	(1,032.74)	3,530.72
Maquinaria y Equipo	665,088.21		-	665,088.21	(2,300.00)	(1,150.00)	-	(3,450.00)	661,638.21
Vehículos	11,500.00		-	11,500.00	(83,856.81)	(59,793.01)	-	(143,749.82)	(132,249.82)

12. OTRAS CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Corresponde a cuentas por cobrar a partes relacionadas y no relacionadas dentro de las actividades del giro de negocio; y también, préstamos para el funcionamiento de las operaciones comerciales.

El resumen de la cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN		2018	2017
Cuentas por cobrar - RELACIONADAS (*)	USD \$	1,280,628.14	-
Otras cuentas por cobrar		584.48	-
	USD \$	<u>1,281,212.62</u>	<u>-</u>

(*) Corresponde a cuentas por cobrar entre empresa relacionadas, tanto de los servicios que se les brinda como préstamos dentro de sus operaciones.

13. PROVEEDORES

El resumen de la cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN		2018	2017
Proveedores bienes y servicios	USD \$	1,422,664.86	417,837.73
Cuentas por pagar Jaime Ruiz		621,548.43	-
Cuentas por pagar Mano de obra JR		396,125.70	-
Cuentas por pagar Socios		9,375.88	-
	USD \$	<u>2,449,714.87</u>	<u>417,837.73</u>

14. ANTICIPOS CLIENTES

Se refiere a:

DESCRIPCIÓN		2018	2017
Anticipo Clientes Senya (*)	USD \$	1,819,093.85	-
Anticipo Clientes ALMENDROS (**)		69,771.97	-
Desestimamiento por Pagar (***)		23,120.00	19,620.00
	USD \$	<u>1,911,985.82</u>	<u>19,620.00</u>

(*) Corresponde a dineros de clientes entregados en calidad de reservas y entrada para la compra de las casas del proyecto Los Almendros – SENYA.

(*) Corresponde a dineros de clientes entregados en calidad de reservas y entrada para la compra de las casas del proyecto Los Almendros – ALMENDROS.

(***) Corresponde a dineros de clientes por devolver de las reversas y entradas de las casas que no se concretó la venta y desistieron en la misma.

15. OBLIGACIONES PATRONALES

Se refiere a:

DESCRIPCIÓN	2018	2017
Aportes IESS por pagar	USD \$ 2,868.00	938.63
Préstamos IESS (Hipotecarios - Quirografarios)	201.34	188.81
Fondos de Reserva IESS por Pagar	335.75	66.64
Remuneraciones por pagar	35,872.82	2,890.72
Décimo Tercero por Pagar	3,379.17	343.71
Décimo Cuarto por Pagar	4,855.16	3,085.49
Vacaciones por pagar	1,383.14	-
Otros por pagar empleados	343.05	-
Convenio Empresarial (comisariato)	485.85	598.54
15% Participación a trabajadores	69,773.63	95,677.31
USD \$	119,497.91	103,789.85

16. IMPUESTOS

16.1 Activos del Año Corriente

	Año Terminado	
	2018	2017
Anticipo del Impuesto a la Renta (1° y 2°)	74,947.83	-
Retenciones Imp. Renta recibidas del ejercicio	815.75	815.75
Retenciones ISD Renta	17,429.00	17,429.00
USD \$	93,192.58	18,244.75

16.2 Pasivos del Año Corriente

Honorarios Profesionales (303) 10%	127.78	
Servicios profesionales predomina el intelecto	4,077.74	-
Transporte Privado de Pasajeros o de Carga	158.93	-
Transf. Bienes Muebles naturales corporal	1,519.10	-
Otras retenciones aplicables el 2% (344)	467.43	-
Por actividades de construcción mano de obra	2,010.56	-
Nivel Cultural o Rusticidad 2% (311)	334.05	-
SRI por pagar	20,505.99	21,490.43
30% Ret. IVA	260.78	-
70% Ret. IVA	89.40	-
100% Ret. IVA	2,157.86	-
Impuesto a la renta por pagar el periodo	131,809.72	132,734.26
USD \$	163,519.34	154,224.69

17. OTRAS CUENTAS POR PAGAR C/P

El resumen de la cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN	2018	2017
CxP. Tarjetas Corporativas	USD \$ 5,442.66	-
Anticipos recibidos Clientes	230,644.80	160,323.31
IESS por pagar maestros	2,183.25	2,183.25
Pago EPMAPA	9,247.84	652.79
Cuenta por pagar Credito Credisocio Jr	1,021.86	
	<u>USD \$ 248,540.41</u>	<u>163,159.35</u>

18. PASIVOS FINANCIEROS L/P

El resumen de la cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN	2018	2017
CFN por pagar (OPERACIÓN 10521166)	USD \$ 1,884,328.40	1,997,531.42
	<u>USD \$ 1,884,328.40</u>	<u>1,997,531.42</u>

19. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2018 la compañía difirió US\$ 596,360.90 los Ingresos por ventas futuras de casas a los clientes, a través de financiamiento directo, por aplicación del modelo de reconocimiento de Ingresos definido en la NIIF 15.

El resumen de la cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN	2018	2017
Ventas futuras (*)	USD \$ 596,360.90	614,360.90
	<u>USD \$ 596,360.90</u>	<u>614,360.90</u>

20. OTRAS CUENTAS POR PAGAR L/P

El resumen de la cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN		2018	2017
Cuentas por pagar relacionadas	USD \$	3,074,871.60	3,281,216.98
Otras cuentas por pagar diversas		50,680.85	-
Depósitos por confirmar		89,732.31	-
Depósito BIESS por confirmar		131,330.09	-
Baja de cheques girados y no cobrados		100.00	-
	USD \$	<u>3,346,714.85</u>	<u>3,281,216.98</u>

21. PATRIMONIO

21.1 Capital Social. - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el capital suscrito y pagado fue de USD800, dividido en 800 participaciones valoradas en USD 1 cada una.

21.2 Aportes a futuras capitalizaciones. - Comprende los aportes efectuados por el accionista principal Econ. Jaime Ruiz para capitalizar la empresa, aportes que se encuentran registrados en libros actualmente, USD 829,461.94 dólares; (aprobado en actas de junta de accionistas: Diciembre 12, 2015; Agosto 24, 2016).

21.3 Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

22. INGRESOS

El resumen de esta cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN		2018	2017
Ventas	USD \$	7,573,624.83	10,570,910.81
(-) Costo de ventas		(6,049,683.40)	(9,699,979.14)
	USD \$	<u>1,523,941.43</u>	<u>870,931.67</u>

23. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

23.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación, se presenta una definición de los principales riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

Riesgo de liquidez - La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de liquidez a corto, mediano y largo plazo.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por un número importante de clientes distribuidos entre diversas industrias y áreas geográficas. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar la capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de patrimonio.

23.2 Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

24. CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2018, de acuerdo a lo indicado por el asesor legal de la Compañía, no existirían situaciones que llegaren a perjudicar o de las cuales se desprendan responsabilidades de la compañía.

25. HECHOS RELEVANTES Y EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de presentación de los Estados Financieros no han ocurrido eventos subsecuentes que afecten significativamente los saldos de las cuentas revelados en los mismos.

26. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Socios sin modificaciones.



Xiomara Saldarriaga
GERENTE GENERAL



Josselin Bejarano
CONTADORA