

## **1. RESUMEN DE OPERACIONES Y PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

### **1.1. Constitución y objeto social**

**ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CIA. LTDA.**, es una compañía ecuatoriana domiciliada en la ciudad de Quito, se constituye en el Distrito Metropolitano, capital de la República del Ecuador ante la Notaria Quinta del Dr. Edgar Patricio Terán el 22 de abril de 1996 e inscrita en el Registro Mercantil mediante No. 1377 tomo 127 el 29 de mayo de 1996.

Con fecha 4 de noviembre del 2009 se realiza el último Aumento de Capital y Reforma de Estatutos de la Compañía, escritura N° 8,103, otorgada en la Notaria Tercera del Cantón Quito ante el Dr. Roberto Salgado Salgado e inscrita en el Registro Mercantil al margen del Registro 1377 a fojas No. 2336 del Tomo 127 el 30 de diciembre de 2.009, el Capital Social de la Empresa queda en US\$ 268,200.00

El objeto social de la empresa es la compra venta o corretaje de bienes muebles e inmuebles a cualquier título legítimo, así como la planificación, construcción de toda clase de obras civiles y arquitectónicas, ejecución de estudios y construcción de cualquier obra de ingeniería como obras de infraestructura, carreteras puentes, etc. ejecución de estudios de cual tipo, como planos regionales, urbanos, estudios de impacto ambiental asesorías, etc.

El plazo de duración de la empresa es de cincuenta años contados a partir de la inscripción en el Registro Mercantil.

El Servicio de Rentas Internas le asignó el Número de RUC 1791314824001 y la Superintendencia de Compañías el Expediente N° 53481.

El domicilio de la empresa es Veintimilla N325 y 12 de octubre, Barrio La Floresta, Ciudad Quito, Cantón Quito, Provincia Pichincha.

### **1.2. Bases de presentación**

#### **a. Declaración de cumplimiento**

La situación financiera, el resultado de las operaciones y los flujos de efectivo se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF, NIC) y sus interpretaciones adoptadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

#### **b. Base de medición**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las inversiones en equivalentes de efectivo, las cuales pueden ser valuadas a su valor razonable.

#### **c. Moneda funcional y de presentación**

De acuerdo con las disposiciones legales, la unidad monetaria utilizada por la Empresa para las cuentas del Balance de Situación Financiera y las cuentas del Estado de Resultados Integrales es el dólar americano.

#### **d. Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las

políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

### 2.1. Bases de Presentación

Los Estados Financieros de ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CIA. LTDA., han sido preparados de Acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) y sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigente al 31 de diciembre de 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 que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros separados.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reserva en la preparación de los presentes estados financieros.

### 2.2 Pronunciamientos Contables vigentes a partir del 1° enero 2016

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés)

| Norma  | Título                                                       | Publicación | Vigencia  |
|--------|--------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
|        | <b>Modificaciones</b>                                        |             |           |
| NIC 16 | Propiedades, Plantas & Equipos                               | May-14      | Ene-16    |
| NIC 16 | Propiedades, Plantas & Equipos                               | Jun-14      | Ene-16    |
| NIC 27 | Estados Financieros separados                                | Ago-14      | Ene-16    |
| NIC 28 | Inversiones en Asociadas y negocios conjuntos                | Sep-14      | Ene-16    |
| NIC 28 | Inversiones en Asociadas y negocios conjuntos                | Dic-14      | Ene-16    |
| NIC 38 | Activos Intangibles                                          | May-14      | Ene-16    |
| NIC 41 | Agricultura                                                  | Jun-14      | Ene-16    |
| NIC 10 | Estados Financieros Consolidados                             | Sep-14      | Ene-16    |
| NIC 10 | Estados Financieros Consolidados                             | Dic-14      | Ene-16    |
| NIC 11 | Acuerdos Conjuntos                                           | May-14      | Ene-16    |
| NIC 12 | Información a Revelar sobre Participación en Otras Entidades | Dic-14      | Ene-16    |
|        | <b>Normas</b>                                                |             |           |
| NIC 1  | Presentación de Estados Financieros                          | Doc-14      | Ene-16    |
| NIC 9  | Instrumentos Financieros                                     | Jul-14      | Ene-18    |
| NIC 9  | Instrumentos Financieros                                     | Nov-13      | Sin fecha |
| NIC 14 | Cuentas Regulatorias Diferidas                               | Ene-14      | Ene-16    |
| NIC 15 | Ingreso de Contratos con Clientes                            | May-14      | Ene-17    |
|        | <b>Mejoras</b>                                               |             |           |
| NIC 19 | Beneficios a los Empleados                                   | Sep-14      | Ene-16    |
| NIC 34 | Información Financiera Intermedia                            | Sep-14      | Ene-16    |
| NIC 5  | Activos mantenidos para la Venta                             | Sep-14      | Ene-16    |
| NIC 7  | Instrumentos Financieros                                     | Sep-14      | Ene-16    |

La Administración de la Compañía no adoptó anticipadamente ninguno de los pronunciamientos antes descritos.

### 2.3 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.

### 2.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros, y como no corriente los mayores a ese período

### 2.5 Efectivo y equivalente al efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalente al efectivo los saldos en: efectivo en caja, saldos de Banco, depósitos a plazo y otras inversiones en Instituciones Financieras y bancarias de gran liquidez a corto plazo, las que no poseen restricciones de ninguna índole.

El Estado de Situación Financiera, clasifica los sobregiros de existir como obligaciones con Instituciones Financieras en los "Pasivos Corrientes".

### 2.6 Activos Financieros

Los activos financieros se reconocen en los Estados Financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general los costos asociados a dicha adquisición.

Los Activos Financieros se clasifican de la siguiente forma:

- a) **Activos Financieros a Valor Razonable con cambios en resultados:** Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para su negociación y aquellos que en su clasificación inicial han sido designados como a valor razonable con cambios en resultados. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo o cuando estos activos se gestionen o evalúen según el criterio de valor razonable. Los derivados también se clasifican como mantenidos para su negociación a menos que se designen como coberturas. Los activos de esta categoría se clasifican como efectivo y equivalente al efectivo; activos mantenidos para negociar y/u otros activos financieros.
- b) **Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.** - Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación afectará a resultados del período en que ocurra.
- c) **Cuentas por Cobrar Clientes.** - Las cuentas por cobrar a clientes relacionados y no relacionados, se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva, considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

Al final de cada período estos activos se presentan como corrientes, a menos que el vencimiento de pago supere los 12 meses a partir de la fecha de presentación. En este caso se clasifican como no corrientes.

Se establece un costo financiero considerando el método de tasa de interés efectiva, considerando los siguientes aspectos:

- Tasa de interés pactada con el cliente (explícita).
- Tiempo transcurrido al final de cada período.

- d) **Otras cuentas por cobrar.** - Las otras cuentas por cobrar a terceros y relacionados corresponden a operaciones no derivadas con pagos fijos que no son cotizados en un mercado activo, por lo cual se reconocen inicial y posteriormente a su valor nominal menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.
- e) **Provisión cuentas incobrables y deterioro.** - La compañía determina una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan, de acuerdo con los términos originales de las mencionadas cuentas a cobrar.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado,
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal.
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras.
- La desaparición de un mercado activo para activos financieros debido a dificultades financieras, o
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce como gasto en el Estado de Resultados Integral por función.

Cuando una cuenta por cobrar es castigada, se regulariza contra la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar por el valor provisionado y cualquier diferencia se regulariza contra los resultados del período.

## 2.7 Inventarios

Los inventarios corresponden principalmente a terrenos, casas, entre otros. La Compañía valoriza sus inventarios a su costo o valor neto de realización el menor.

El costo de adquisición de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición incurridos para darles su condición y ubicación actual entre los cuales tenemos:

- Precio de compra;
- Aranceles de importación (si los hubiere);
- Otros impuestos (que no se an recuperables posteriormente de las autoridades fiscales);
- Transporte; Almacenamiento;

- Otros costos directamente atribuibles a la adquisición, de materiales o servicios;
- Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el coste de adquisición.

El valor neto de realización corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta aplicables.

Al cierre de cada periodo la Compañía realiza las evaluaciones de pérdidas por deterioro relacionadas con: valor neto de realización y obsolescencia o lento movimiento de inventarios.

El costo de ventas se determina por el método promedio ponderado.

## **2.8 Servicios y otros pagos por anticipados.**

Corresponden principalmente a seguros pagados por anticipado y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de servicios y otros pagos anticipados no recuperables son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

## **2.9 Activo por Impuestos Corrientes**

Corresponde principalmente a: anticipo de impuesto a las ganancias, retenciones en la fuente efectuadas por sus clientes y crédito tributario IVA, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gastos en el Estado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

## **2.10 Propiedades, Plantas y Equipo**

Se denomina Propiedades, Plantas y Equipo a todo bien tangible adquirido por la compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizados como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como Propiedades, Plantas & Equipos debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un período.
- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad
- Que la Compañía mantenga el control de los mismos

El costo inicial de la Propiedad, Planta & Equipo representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, así como, de costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

El costo de los elementos de Propiedad, Planta & Equipo comprende:

- a) Su precio de adquisición, incluido los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar en la forma prevista por la gerencia.
- c) La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si lo hubiere), la obligación en que se incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.

Los costos financieros se activan cuando se realicen inversiones significativas en activos fijos siempre y cuando cumplan con las características de activos aptos, estos se registran hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho bien y posteriormente son reconocidas como gastos del periodo donde se incurrieron.

Los terrenos y edificios, serán medidos inicialmente al “Modelo del Costo” y posteriormente serán medidos a su valor razonable, es decir, estos activos serán medidos bajo el “Modelo de Revaluación”, por medio de valoraciones periódicas a ser realizadas por tasadores externos independientes, debidamente registrados en la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Las valoraciones deberán ser realizadas por la Compañía, por lo menos cada tres a cinco años, o en su defecto, en la fecha en la cual la Administración de la Compañía cuente con información de cambios significativos en el valor razonable de dichos activos.

Los incrementos en el valor en libros que surgen de la revalorización de los terrenos y edificios se cargan a “Otros Resultados Integrales – Superávit por Revalorización de Propiedades, Plantas & Equipos” en el Patrimonio Neto.

Las disminuciones que compensan incrementos previos del mismo activo se reconocen como “Otros Resultados Integrales” en el Patrimonio neto; mientras que, de existir disminuciones restantes, se reconocen como un gasto del período en el que se generen en el Estado de Resultados Integral.

Al final de cada período contable, la diferencia entre el importe de depreciación basado en el monto revalorizado del activo reconocido en el Estado de Resultados Integral con el monto por depreciación basado en su costo original se reclasifica de “Otros Resultados Integrales” a “Resultados Acumulados” en el Patrimonio neto.

Los costos por reemplazo de componentes mejoras y ampliaciones se incluyen en el valor del activo inicial o se reconoce como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de propiedad, planta & equipo vayan a fluir a la Compañía y el costo del elemento pueda determinarse en forma fiable. El valor de componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de las reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurre.

Las pérdidas y ganancias por la venta de Propiedad, Planta & Equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro del valor acumulado; cuyo efecto se registrará en el Estado de Resultados Integral del período.

Los activos empiezan de depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil de Propiedades, Plantas & Equipos se ha estimado como sigue:

| <b>Clase de Propiedad, Planta &amp; Equipo</b> | <b>Años de Vida Útil</b> | <b>Valor Residual</b> |
|------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Terrenos                                       | No Aplica                | -                     |
| Edificios                                      | 50 años                  | - (*)                 |
| Muebles & Enseres                              | 10 años                  | - (*)                 |
| Maquinarias & Equipos                          | De 3 a 10 años           | - (*)                 |
| Equipos de Computación & Software              | 3 años                   | - (*)                 |
| Vehículos, Equipos de Transporte               | De 5 a 10 años           | -                     |

(\*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual a ser asignado a los activos es cero o nulo.

La depreciación es reconocida en los resultados del período con base en el método de depreciación lineal sobre la vida útil de uso estimadas por la Administración de la Compañía para cada elemento de la propiedad, planta & equipo. Los terrenos no están sujetos a depreciación alguna.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del período contable, de tal forma de mantener una vida útil de uso acorde con el valor de los activos a esa fecha.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos a medida que se incurran, en forma posterior a la adquisición solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten su vida útil o su capacidad económica. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

A criterio de la Administración de la Compañía, no existe evidencia que tenga que incurrir en costos posteriores por desmantelamiento, impacto ambiental o restauración de su ubicación actual significativos que deben ser reconocidos en los estados financieros.

Al final de cada período contable se revisa el importe en libros de su propiedad, planta & equipo, con el objeto de determinar el importe recuperable de un activo y cuando debe ser reconocido, o en su caso, revertirá, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”.

## **2.11 Propiedades de Inversión**

En este grupo contable se registran las propiedades (terrenos o edificios considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y solo cuando sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido en forma fiable.

**Medición Inicial.** - Las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la

ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

**Medición Posterior.** - Las propiedades de inversión se miden a su valor razonable menos el costo de venta.

## **2.12. Inversiones No Corrientes**

### **Inversiones en subsidiarias**

En este grupo contable se registran las inversiones realizadas en entidades dependientes sobre las que la Compañía tiene poder para dirigir las políticas financieras y de operación, generalmente su participación es superior a la mitad de los derechos de votos.

En los Estados Financieros estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente al costo menos cualquier pérdida por deterioro. La Matriz considerará a una subsidiaria a partir de la fecha en que se asume el control y la excluirá en la fecha en que cesa el mismo.

## **2.13 Cuentas por Pagar diversas relacionadas**

Las cuentas por pagar incluyen aquellas obligaciones de pago de préstamos a entidades relacionadas.

## **2.14 Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar**

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal del negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como: anticipo a clientes, obligaciones patronales y tributarias.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y deterioro de valor (si lo hubiere).

## **2.15 Deterioro de valor de activos no financieros**

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

Si existen tales indicadores se realizará una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos del activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente revaluadas donde la revaluación fue llevada al patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier revaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor en libro del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que había sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto revaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento en revaluación.

## **2.16 Costos por intereses**

Los costos por intereses incurridos para la construcción o adquisición de cualquier activo apto, se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Los costos por intereses generados posteriormente al reconocimiento inicial del activo son contabilizados como gastos financieros en el período que se generen.

## **2.17 Préstamos y otros pasivos financieros**

Los préstamos y otros pasivos financieros corresponden a las obligaciones con instituciones financieras y bancarias y son reconocidas, inicialmente, al valor razonable de la transacción y posteriormente se valoran a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso. Se reconoce en el Estado de Resultados Integral como un “Gasto Financiero” durante el período de vigencia de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Estos pasivos financieros son presentados en el Estado de Situación Financiera como corrientes o no corrientes, considerando las fechas de vencimiento de sus pagos, es decir, corriente cuando sea inferior a 12 meses y no corriente cuando sea mayor a 12 meses.

## **2.18 Baja de activos y pasivos financieros**

### **Activos Financieros**

Un activo financiero (o cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a) Los derechos a recibir flujos de efectivo del activo han terminado;
- b) La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso;

- c) La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, de no haber transferido ni retenido sustancialmente dos los riesgos y beneficios del activo si ha transferido su control.

### **Pasivos Financieros**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existe es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

## **2.19 Beneficios a los empleados**

### **Pasivos corrientes**

En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y décimo 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.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes, representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el Impuesto a la Renta y se reconoce en los resultados del período.

### **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 calificado por la Superintendencia de Compañías y Valores, aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

## **2.20 Impuesto a las ganancias e Impuestos diferidos**

El gasto por impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a las ganancias corrientes y al efecto de los impuestos diferidos, las tasas de impuesto a las ganancias para el año 2017 ascienden a 22%.

El gasto por impuesto a las ganancias corrientes se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo a las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada período contable.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos para el ejercicio actual, son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas

impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo un 22% para el 2016 y 2017.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de los activos y pasivos con su base financiera.

El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuesto a las ganancias del ejercicio, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto de activos como de pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

## **2.21 Capital Social**

Las participaciones ordinarias se registran a su valor nominal y se clasifican como patrimonio neto.

## **2.22 Aporte para futura capitalización**

Corresponde a valores entregados en efectivo o especies por parte de los socios de la Compañía, los cuales se espera materializar en un período máximo de 12 meses a partir de la fecha de cierre de los Estados Financieros.

## **2.23 Ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por la prestación de servicios y productos vendidos en el curso ordinario de las actividades de la Compañía.

Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos por actividades ordinarias puede medirse con fiabilidad.
- b) Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción
- c) El grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y,
- d) Los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

Los ingresos por actividades ordinarias de la compañía están conformados principalmente por: Prestación de servicios y ventas de bienes.

## **2.24 Costos de producción y/o ventas**

El costo de producción y/o venta incluye todos aquellos rubros relacionados con la venta de bienes y prestación de servicios.

## **2.25 Gastos de Administración, Ventas, Otros y Financieros**

Los Gastos de Administración, Ventas y Otros corresponden a: Remuneraciones del personal, beneficios a empleados, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de maquinarias, muebles & equipos, transporte, así como otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

Los gastos Financieros están compuestos principalmente por intereses pagados que son registrados bajo el método del devengado y proviene de las obligaciones contraídas con terceros.

## **2.26 Medio Ambiente**

La actividad de la Compañía no se encuentra dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente, por lo tanto, al cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometido recursos ni se han afectado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

## **2.27 Estado de Flujo de Efectivo**

Bajo flujos originados por actividades de la operación se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los Intereses pagados, los ingresos financieros y en general todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral.

## **2.28 Cambios en políticas y estimaciones contables**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

**Normas nuevas y normas revisadas, efectivas en el año actual** - La Compañía no espera que las siguientes normas nuevas y revisadas, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros:

- Clasificación y Medición de Pagos Basados en Acciones (Enmienda a la NIIF 2).
- Venta o Contribución de Activos entre un Inversor y sus Asociadas o Acuerdos Conjuntos (Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28).
- Iniciativa de Revelación (Enmienda a la NIC 7).
- Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (Enmienda a la NIC 12).

**Normas nuevas y normas revisadas, emitidas pero no efectivas** - Las normas nuevas y revisadas que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que comienzan posteriores al 31 de diciembre de 2017, y no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de los estados financieros adjuntos:

### NIIF 15 Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes

La NIIF 15 establece un marco completo para determinar el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. La NIIF 15 reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 “Ingreso de Actividades Ordinarias”, la NIC 11 “Contratos de Construcción” y la CINIIF 13 “Programas de Fidelización de Clientes”.

La NIIF 15 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. Su adopción anticipada es permitida.

La Compañía está evaluando el impacto potencial sobre los estados financieros resultante de la aplicación en la NIIF 15. La Compañía no realizó una adopción anticipada de esta norma.

### NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 publicada en julio de 2014 reemplaza las guías de la NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”. La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. La NIIF 9 mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y baja de instrumentos financieros de la NIC 39.

La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con adopción anticipada permitida.

La Compañía ha iniciado el proceso de evaluar el impacto potencial resultante de la aplicación de la NIIF 9. La Compañía no realizó una adopción anticipada de esta norma.

### NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo contable de arrendamiento para los arrendatarios. Un arrendatario reconoce un activo por el derecho de uso del activo subyacente y un pasivo que representa su obligación de realizar los pagos correspondientes al canon de arrendamiento. Hay excepciones opcionales para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de bienes de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la norma actual, es decir, el arrendador continúa clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

La NIIF 16 reemplaza las actuales guías de arrendamiento, incluyendo NIC 17 - Arrendamientos, CINIIF 4 - Determinar si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, SIC-15 - Arrendamientos Operativos - Incentivos y SIC-27 - Evaluar la Substancia de las Transacciones con la Forma Legal de un Arrendamiento.

La NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que apliquen NIIF 15 - Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes, en o antes de la aplicación inicial de NIIF 16.

La Compañía ha iniciado el proceso de evaluar el impacto potencial resultante de la aplicación de la NIIF 16, cuyo efecto cuantitativo dependerá del método de transición elegido, de la extensión en la cual la Compañía utilice las excepciones prácticas y el reconocimiento de éstas excepciones.

## **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS A CRITERIO DE LA ADMINISTRACION**

Las estimaciones y criterios usados 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.

### **3.1 Vida útil y deterioro de activos**

La valoración de las inversiones en construcciones y obras de infraestructura, instalaciones, maquinarias & equipos y otros activos, consideran la realización de estimaciones para determinar tanto los valores residuales como la vida útil a utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo. Estas estimaciones consideran factores de operación, tecnológicos y de usos alternativos de los activos.

La Compañía revisa la vida útil estimada de dichos activos fijos al final de cada periodo anual o cuando ocurre un evento que indica que dicha vida útil o valor residual es diferente.

La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificar algún cambio.

Los costos de desmantelamiento del activo que constituyan una obligación para la Compañía se determinan estimando el valor de retiro de los bienes agregados para dejar el bien en su estado original. Al 31 de diciembre de 2016 no se reconoce una provisión de desmantelamiento por no existir una obligación contractual.

### **3.2 Recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos**

La Compañía contabiliza los activos por impuestos diferidos en consideración a su posibilidad de recuperación, basándose en la existencia de pasivos por impuestos diferidos con similares plazos de reverso y en la posibilidad de generación de suficientes utilidades tributarias futuras.

Esto último en base a proyecciones internas efectuadas por la Administración a partir de la información actualizada de la cual dispone. Los resultados y flujos reales de impuestos pagados o recibidos podrían diferir de las estimaciones efectuadas por la Compañía, producto de cambios legales tributarios futuros no previstos en las estimaciones.

### **3.3 Provisiones por litigios y contingencias legales**

La Compañía mantiene causas legales de diversa índole por lo que no es posible determinar con exactitud los efectos económicos que ellas podrían tener sobre los Estados Financieros. En los casos en los que la Administración y los asesores legales de la Compañía han opinado que se obtendrán resultados favorables a que los resultados inciertos y los juicios se encuentran en trámite, no se han constituido provisiones al respecto. En los casos en los que la opinión de la Administración y los Asesores Legales de la Compañía es desfavorable, se han constituido provisiones con cargo a gastos, en función de estimaciones de los montos probables a pagar.

### **3.4 Valor justo en activos y pasivos**

En ciertos casos, las NIIF requieren que sus activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, las bases para la medición de activos y pasivos son a valor justo con los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia la Compañía estima dichos valores en base a la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el

futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes Estados Financieros futuros.

### 3.5 Estimación del valor justo

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantuvo ciertos instrumentos financieros registrados a su valor justo. Estos se agrupan en la siguiente categoría:

#### 3.5.1 Otras Estimaciones

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos y sus componentes.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos
- Valor actuarial de jubilación patronal e indemnizaciones por años de servicio de su personal.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

En caso que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al período contable en el que se generen, y su registro contable se lo realizará de forma prospectiva.

## 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE EFECTIVO

Un detalle de efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre del 2018 es como sigue:

| Detalle                                         | Ref. | 2018             | 2017              |
|-------------------------------------------------|------|------------------|-------------------|
| Caja Chica                                      |      | 3.800,00         | 3.800,00          |
| <b>TOTAL CAJA CHICA</b>                         |      | <b>3.800,00</b>  | <b>3.800,00</b>   |
| <b>BANCOS</b>                                   |      |                  |                   |
| Bco. Pichincha Cta. Cte. 3053074304             |      | 16.180,04        | 153.757,77        |
| Produbanco Cta. Cte. 2002005243                 |      | 9.340,94         | 103.279,14        |
| Bco. Bolivariano Cta. Cte. 5005015240           |      | 307,83           | 307,83            |
| Bco. Rumiñahui Cta. Cte. 80032131-04            |      | 261,35           | 261,35            |
| Bco. Guayaquil Cta. Cte. 620325-6               |      | 1.954,35         | 81.253,13         |
| Bco. Guayaquil Cta. Ahorro 10498215             |      | 2,05             | 0,05              |
| Mutualista Pichincha Cta. Ah. 05-232969-8       |      | 947,59           | 936,20            |
| Bco. Pacífico Cta. Cte. 07284907                |      | 2.118,83         | 7.476,05          |
| Banco Ecuatoriano Vivienda Cta. Ah. 10000012675 |      | 616,27           | 616,27            |
| <b>TOTAL DE BANCOS</b>                          |      | <b>31.729,25</b> | <b>347.887,79</b> |
| <b>TOTAL CAJA BANCOS</b>                        |      | <b>35.529,25</b> | <b>351.687,79</b> |

Son valores de libre disponibilidad que la empresa tiene para la operación en efectivo como fondos rotativos y en bancos con cuentas de ahorro y cuentas corrientes.

## 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un detalle de los créditos al 31 de diciembre del 2018 es como sigue:

| Detalle                                           | Ref. | 2018                | 2017                |
|---------------------------------------------------|------|---------------------|---------------------|
| <b>CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES</b>             |      |                     |                     |
| Clientes Inmobiliarios                            |      | 24.267,42           | 31.106,58           |
| Clientes Institucionales                          | (a)  | 81.604,43           | 24.576,79           |
| Fideicomiso Las Higueras varios                   |      | 19,34               | 932185,94           |
| Fideicomiso Los Huertos                           | (b)  | 63.053,55           | 6.985,35            |
| <b>SUMAN</b>                                      |      | <b>168.944,74</b>   | <b>994.854,66</b>   |
| <b>CUENTAS POR COBRAR NO COMERCIALES</b>          |      |                     |                     |
| Cuentas por Cobrar – Relacionados (c)             |      | 1.576.969,92        | 565.222,40          |
| Empleados                                         |      | 8.943,25            | 2.525,23            |
| Cuentas por cobrar proveedores varios             |      | 13.146,71           | 9.170,49            |
| CxC Anticipos Varios                              | (d)  | 532.443,26          | 1.777.029,54        |
| <b>SUMAN</b>                                      |      | <b>2.131.503,14</b> | <b>2.353.947,66</b> |
| <b>(-) DETERIORO ACUMULADO CUENTAS POR COBRAR</b> |      |                     |                     |
| (-) Deterioro Cuentas por Cobrar                  |      | -8047,28            | -31777,38           |
| <b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR</b>                   |      | <b>2.292.400,60</b> | <b>3.317.024,94</b> |

a) El detalle de clientes institucionales es como sigue:

| Detalle                              | 2018             | 2017             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Asoc. De Benif. Cementerio J. Roldos | 134,48           | 134,48           |
| Juan Fernando Abad                   | -                | 2,71             |
| Farmyard                             | 17.539,03        | 16.992,91        |
| Fernando Guanoluisa                  | -                | 46,66            |
| Proyecto Montecarlo                  | 7.106,74         | 3.500,00         |
| Martha Rodríguez                     | -                | 364,80           |
| Unidad de Desarrollo Barrial         | 3.535,23         | 3.535,23         |
| Servicio de Rentas Internas          | 2.508,64         | -                |
| Empresa Pública Los Huertos          | 50.780,31        | -                |
| <b>TOTAL CLINTES INSTITUCIONALES</b> | <b>81.604,43</b> | <b>24.576,79</b> |

b) El detalle de Fideicomiso Los Huertos es como sigue:

| <b>Detalle</b>                              | <b>2018</b>      | <b>2017</b>     |
|---------------------------------------------|------------------|-----------------|
| CXC Fic. Los Huertos Rep. MO                | 35.435,72        | -               |
| CXC Fid. Los Huertos Rep. Tasas e Impuestos | 10.441,65        | 6.978,35        |
| CXC Fid. Los Huertos Rep. Guardianía        | 4.057,76         | -               |
| CXC Fid. Los Huertos Rep. Publicidad        | 1.499,57         | -               |
| CXC Fid. Los Huertos Rep. Varios            | 11.618,85        | 7,00            |
| <b>TOTAL FIDEICOMISO LOS HUERTOS</b>        | <b>63.053,55</b> | <b>6.985,35</b> |

c) El detalle de Cuentas por Cobrar Relacionados es como sigue:

| <b>Detalle</b>                                   | <b>2018</b>         | <b>2017</b>       |
|--------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Relacionada Terraviva reposición de gastos       | 102.531,20          | 43.874,93         |
| Relacionada Terraviva préstamos varios           | 1.465.552,33        | 511.708,05        |
| Relacionada Santo Domingo Verde Rep. de gastos   | 1.856,15            | 1.817,58          |
| Relacionada Santo Domingo Verde préstamos varios | 7.030,24            | -                 |
| CXP Socios                                       | -                   | 7.821,84          |
| <b>TOTAL CXC RELACIONADAS</b>                    | <b>1.576.969,92</b> | <b>565.222,40</b> |

d) El detalle de Cuentas por Cobrar Anticipos varios es como sigue:

|                                             |                   |                     |
|---------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Anticipo proveedores                        | 121.555,82        | 214.110,40          |
| Anticipos contratistas de Mano de obra      | 240.997,50        | 258.883,71          |
| Anticipo contratistas externos              | 20.544,60         | 23.542,34           |
| Anticipo Terrenos                           | 145.579,16        | 1.277.974,50        |
| Anticipo proveedores por facturar           | 0,00              | 2.518,59            |
| Anticipo proveedores por facturar spondylus | 3766,18           | 0,00                |
| <b>TOTAL CXC ANTICIPOS VARIOS</b>           | <b>532.443,26</b> | <b>1.777.029,54</b> |

## 6. INVENTARIOS

Un resumen de Inventarios al 31 de diciembre es como sigue:

| CUENTAS                                                 | 2018                | 2017                |
|---------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>REALIZABLE</b>                                       |                     |                     |
| <b>Inventario Construcciones en Proceso</b>             |                     |                     |
| <b>Costos Proyectos Inmobiliarios Propios</b>           |                     |                     |
| Terreno (a)                                             | 161.564,93          | 594.699,63          |
| Planificación                                           | 39.067,31           | 27.296,85           |
| Costo de Obra (b)                                       | 657.069,17          | 613.819,17          |
| Sueldos                                                 | 92.977,53           | 42.797,11           |
| Costos Indirectos                                       | 79.736,24           | 32.465,79           |
| Ventas de Obra                                          | 91.906,81           | 59.674,19           |
| Impuestos, Gastos Legales, Seguros y Garant.            | 91.453,91           | 78.958,11           |
| Costos Financieros                                      | 16.814,53           | 15.705,24           |
| Impresvistos de Obra                                    | 741,16              | 6.445,77            |
| Servicios Post-Ventas                                   | 14.226,04           | 16.436,26           |
| Costos Administrativos Of. Central (c)                  | 1.918.977,84        | 1.459.183,06        |
| Costos Preliminares y Extras                            | 39.520,28           | 54.926,37           |
| <b>Suman</b>                                            | <b>3.204.055,75</b> | <b>3.002.407,55</b> |
| <b>Costos Proyectos por Honorarios</b>                  |                     |                     |
| Planificación                                           | 19.172,69           | 19.172,69           |
| Construcción para Terceros                              | 318,91              | 318,91              |
| Gerencia de Proyectos                                   | 27.836,31           | 27.836,31           |
| Ventas para Terceros                                    | 17.019,70           | 17.019,70           |
| Gastos Admin. Oficina Central para terceros (d)         | 327.419,79          | 327.419,79          |
| <b>Suman</b>                                            | <b>391.767,40</b>   | <b>391.767,40</b>   |
| <b>Costos Proyectos en Gestión</b>                      |                     |                     |
| Costos proyectos en gestión                             | 14.367,60           | 14.355,90           |
| Gastos Admin. Oficina Central en gestión (e)            | 126.608,09          | 125.632,99          |
| <b>Suman</b>                                            | <b>140.975,69</b>   | <b>139.988,89</b>   |
| <b>TOTAL INVENTARIO CONSTRUCCIONES EN PROCES</b>        | <b>3.736.798,84</b> | <b>3.534.163,84</b> |
| <b>Inventario de Inmuebles terminados para la Venta</b> |                     |                     |
| Inventario Parquederos                                  | 4879,48             | 4879,48             |
| <b>TOTAL INV. INMUEBLES TERM. PARA LA VENTA</b>         | <b>4879,48</b>      | <b>4879,48</b>      |

a) El detalle de Terreno es como sigue:

| Detalle                        | 2018              | 2017              |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Capital Terreno                | 96.074,47         | 461.785,81        |
| Intereses Terreno              | 113,27            | 113,27            |
| Mejoras en Terrenos Adquiridos | 65.377,19         | 132.800,55        |
| <b>TOTAL TERRENO</b>           | <b>161.564,93</b> | <b>594.699,63</b> |

b) El detalle de Costo de Obra es como sigue:

| <b>Detalle</b>              | <b>2018</b>       | <b>2017</b>       |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Contratistas Externos       | 130.275,73        | 110.519,72        |
| Material de Obra            | 185.040,41        | 149.086,38        |
| Mano de Obra jornales       | 148.440,37        | 166.406,17        |
| Mano de obra liquidaciones  | 4.498,48          | 4.498,48          |
| Equipo                      | 165.875,66        | 162.061,80        |
| Transporte                  | 21.485,11         | 20.612,51         |
| Herramientas y Encofrados   | 1.453,41          | 634,11            |
| <b>TOTAL COSTOS DE OBRA</b> | <b>657.069,17</b> | <b>613.819,17</b> |

- c) El detalle de Costos Administrativos Oficina Central de Construcción en Proceso es como sigue:

| <b>Detalle</b>                   | <b>2018</b>         | <b>2017</b>         |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Intereses por Créditos Bancarios | 302.518,22          | 321.895,34          |
| Seguros y Garantías x Créditos   | 267,10              | 783,14              |
| Intereses otros préstamos        | 77.862,67           | -                   |
| Sueldos                          | 898.790,56          | 669.227,08          |
| Horas Extras                     | 17.410,62           | 9.698,47            |
| Horas extras Extraordinarias     | 3.561,63            | 3.561,63            |
| Décimo Tercero                   | 59.824,90           | 44.721,59           |
| Décimo Cuarto                    | 17.652,85           | 13.021,75           |
| Vacaciones                       | 3.500,87            | 4.763,29            |
| Fondos de Reserva                | 84.374,60           | 64.119,38           |
| Bonif. Unica y Extraordinaria    | 2.906,01            | 2.906,01            |
| APORTES IESS (IECE Y SECAP)      | 150.606,28          | 111.697,42          |
| HONORARIOS PROFESIONALES         | 54.776,25           | 48.821,78           |
| MANTENIMIENTO VEHICULOS          | 39.137,14           | 24.404,96           |
| <b>SUBTOTAL</b>                  | <b>1.713.189,70</b> | <b>1.319.621,84</b> |

| <b>Detalle</b>                           | <b>2018</b>         | <b>2017</b>         |
|------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| FERIAS Y PUBLICIDAD DE OBRA              | 49.760,97           | 34.458,97           |
| ASISTENCIA TECNICA                       | 6.402,03            | 3.593,30            |
| HONORARIOS ABOGADOS                      | 2.729,25            | 5.123,13            |
| DISEÑOS DE IMAGEN Y VARIOS               | 378,56              | 378,56              |
| ANUNCIOS PRENSA, REVISTAS, PUBLICIDAD    | 20.051,50           | 15.155,70           |
| IMPUESTOS FISCALES Y MUNICIPALES VARIOS  | 35.208,66           | 24.950,38           |
| COMBUSTIBLES                             | 8.844,50            | 6.985,68            |
| SUMINISTROS Y ACCESORIOS                 | 8.352,98            | 4.343,19            |
| INDEMNIZACIONES PERSONAL                 | 3.803,70            | 8.534,08            |
| SEGUROS DE VEHICULO                      | 7.469,95            | 7.944,90            |
| ARRIENDO OFICINA                         | 45.213,29           | 17.899,87           |
| PASANTIAS                                | 664,72              | 664,72              |
| TELEFONIA CELULAR                        | 9.563,91            | 5.063,90            |
| PROMOTOR VENTAS                          | 1.464,84            | 1.464,84            |
| TRAMITES LEGALES                         | 3.857,06            | 3.000,00            |
| INTERNET DE OBRA                         | 299,99              |                     |
| PEAJES PASAJES Y PARQUEADEROS            | 706,29              |                     |
| MANTENIMIENTO OFICINA OBRA               | 1.015,94            |                     |
| <b>SUBTOTAL</b>                          | <b>205.788,14</b>   | <b>139.561,22</b>   |
| <b>SUMAN GASTOS ADM. OFICINA CENTRAL</b> | <b>1.918.977,84</b> | <b>1.459.183,06</b> |

d) El detalle de Costos Administrativos Oficina Central para Terceros es como sigue:  
**Diciembre 31,**

| <b>Detalle</b>                 | <b>2018</b>       | <b>2017</b>       |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| INTERESES X CREDITOS BANCARIOS | 19.726,27         | 19.726,27         |
| SUELDOS                        | 22.495,85         | 22.495,85         |
| DECIMO TERCERO                 | 852,05            | 852,05            |
| DECIMO CUARTO                  | 240,22            | 240,22            |
| FONDOS DE RESERVA              | 1.045,22          | 1.045,22          |
| APORTES IESS (IECE Y SECAP)    | 2.913,00          | 2.913,00          |
| HONORARIOS PROFESIONALES       | 280.022,55        | 280.022,55        |
| COMBUSTIBLES                   | 124,63            | 124,63            |
| <b>SUBTOTAL</b>                | <b>327.419,79</b> | <b>327.419,79</b> |

Este rubro no varió del 2017 al 2018 debido a que este valor corresponde al Proyecto Malinda que es un proyecto por Honorarios que durante el año 2018 no tuvo movimiento por lo tanto no se asignó gastos administrativos por carga horaria ya que la misma es aplicable en función de los costos del período.

e) El detalle de Costos Administrativos Oficina Central en gestación es como sigue:  
**Diciembre 31,**

|                                      |                   |                   |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| INTERESES X CREDITOS BANCARIOS       | 14.244,48         | 14.244,48         |
| SUELDOS                              | 31.947,20         | 31.947,20         |
| DECIMO TERCERO                       | 783,81            | 783,81            |
| DECIMO CUARTO                        | 801,58            | 801,58            |
| FONDOS DE RESERVA                    | 1.767,88          | 1.767,88          |
| APORTES IESS (IECE Y SECAP)          | 3.910,73          | 3.910,73          |
| HONORARIOS PROFESIONALES             | 40.533,99         | 40.533,99         |
| ASISTENCIA TECNICA                   | 975,10            | -                 |
| INDEMNIZACIONES PERSONAL             | 31.643,32         | 31.643,32         |
| <b>TOTAL GASTOS ADM. OF. CENTRAL</b> | <b>126.608,09</b> | <b>125.632,99</b> |

## 7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un detalle de activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2018 es como sigue:

| CUENTAS                                       | Ref. | 2018             | 2017             |
|-----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>SRI POR COBRAR</b>                         |      |                  |                  |
| Credito Tributario IVA                        |      | 33.777,76        | -                |
| Credito Tributario Retenciones IVA            |      | 388,21           | 9.021,08         |
| Anticipo Impuesto a la Renta                  |      | -                | -                |
| Credito Tributario Impto Rta                  |      | 436,79           | 15.874,51        |
| <b>TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b> |      | <b>34.602,76</b> | <b>24.895,59</b> |

## 8. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Un detalle de Otros Activos Corrientes al 31 de diciembre del 2018 es como sigue

| CUENTAS                         | Ref. | 2018              | 2017              |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>OTROS ACTIVOS CORRIENTES</b> |      |                   |                   |
| Acciones Opergama en Litigio    |      | 146.355,75        | 146.355,75        |
| <b>TOTAL OTROS ACTIVOS CC</b>   |      | <b>146.355,75</b> | <b>146.355,75</b> |

Con fecha 31 de enero del 2012 por sugerencia del Interventor y con Acta de Junta de Socios de la misma fecha se registra este valor que corresponde a un juicio de terreno de propiedad de Opergama S.A. donde Andino & Asociados es accionista mayoritaria y desde ese registro no ha variado el valor hasta la presente fecha. El detalle de los juicios fue contestado mediante carta a Auditoria de los abogados que llevan el caso. Para el año 2019 se dará de baja la cuenta ya que su registro debería constar en la empresa Opergama S.A.

## 9. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Se refiere todos los bienes muebles e inmuebles que la empresa utiliza para obtener los ingresos ordinarios, se compone de las siguientes partidas:

| CUENTAS                                            | Ref | Saldo<br>31/12/2018 | Adiciones       | Bajas | Saldo<br>31/12/2017 | %<br>Deprec. |
|----------------------------------------------------|-----|---------------------|-----------------|-------|---------------------|--------------|
| <b>DEPRECIABLES</b>                                |     |                     |                 |       |                     |              |
| <b>Edificios e Instalaciones</b>                   |     |                     |                 |       |                     |              |
| Vehiculos                                          |     | 162.711,49          | 2.146,51        |       | 160.564,98          | 20%          |
| Máquinas & Equipos                                 |     | 106.812,29          | 3.360,00        |       | 103.452,29          | 10%          |
| Equipos de Oficina                                 |     | 960,00              |                 |       | 960,00              | 10%          |
| Equipos de computación                             |     | 49.055,82           | 280,00          |       | 48.775,82           | 33,33%       |
| Muebles y Enseres                                  |     | 22.649,95           |                 |       | 22.649,95           | 10%          |
| <b>TOTAL OTROS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>    |     | <b>342.189,55</b>   | <b>5.786,51</b> |       | <b>336.403,04</b>   |              |
| <b>DEPREC. ACUMULADA PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b> |     |                     |                 |       |                     |              |
| Depreciación Acumulada Propiedad Planta y Eq       |     | (280.971,56)        |                 |       | (249.079,98)        |              |
| <b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTAS &amp; EQUIPO:</b>    |     | <b>61.217,99</b>    | <b>5.786,51</b> |       | <b>87.323,06</b>    |              |

La empresa opto por el método de la revaluación en Maquinarias y Equipo, decidió quedarse con el costo histórico en el resto de sus Propiedades, Plantas y Equipo,

mismo que es el costo atribuido, al final del ejercicio no hizo inventario físico, ni tampoco aplicó deterioro.

## 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Se refiere todos los bienes inmuebles que la empresa utiliza para obtener los ingresos ordinarios, se compone de las siguientes partidas:

| CUENTAS                             | Ref. | 2018              | 2017              |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>NO DEPRECIABLE</b>               |      |                   |                   |
| TERRENO                             |      |                   |                   |
| Costo Histórico                     |      | 73,60             | 73,60             |
| Valor revalúo                       |      | 862.681,53        | 860.664,04        |
| <b>TOTAL PROPIEDADES DE INVERSI</b> |      | <b>862.755,13</b> | <b>860.737,64</b> |

El valor registrado en costo histórico es producto de la división de un lote de terreno cuya escritura de compraventa es de fecha 26 de julio del 2001 por un valor de \$600. Que corresponde a 7 lotes de terreno valor distribuido de la siguiente manera

| LOTES                               | VALOR COSTO HISTORICO |
|-------------------------------------|-----------------------|
| TERRENO LOTE 1                      | 71,68                 |
| TERRENO LOTE 2                      | 74,62                 |
| TERRENO LOTE 3                      | 86,43                 |
| TERRENO LOTE 4                      | 70,50                 |
| TERRENO LOTE 5                      | 82,55                 |
| TERRENO LOTE 6                      | 105,29                |
| TERRENO LOTE 7                      | 108,93                |
| <b>TOTAL PROPIEDADES DE INVERSI</b> | <b>0 600,00</b>       |

A su vez el lote 7 se subdivide en 6 lotes por lo que se asigna una nueva distribución de la siguiente manera:

| LOTES                               | VALOR COSTO HISTORICO |
|-------------------------------------|-----------------------|
| TERRENO LOTE 1                      | 6,29                  |
| TERRENO LOTE 2                      | 5,53                  |
| TERRENO LOTE 3                      | 7,46                  |
| TERRENO LOTE 4                      | 8,02                  |
| TERRENO LOTE 5                      | 8,04                  |
| TERRENO CONJ. HABITACIONAL          | 73,60                 |
| <b>TOTAL PROPIEDADES DE INVERSI</b> | <b>108,93</b>         |

## 11. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Un detalle de inversiones en subsidiarias al 31 de diciembre del 2018 es como sigue

| CUENTAS                                  | Ref. | 2018                | 2017              |
|------------------------------------------|------|---------------------|-------------------|
| <b>INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS</b>       |      |                     |                   |
| Acciones en Opergama S. A.               | (c)  | 166.007,56          | 104.321,65        |
| Derechos Fiduciarios Las Higueras        | (a)  | 283.350,94          | 733.215,48        |
| Derechos Fiduciarios Hilarios            | (b)  | 1.305.635,30        | 3.000,00          |
| Derechos Fiduciarios Torre Los Huertos   |      | 8.649,82            | 3.800,00          |
| Derechos y Acciones Terreno Las Hiedras  |      | 65.000,00           | -                 |
| <b>TOTAL INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS</b> |      | <b>1.828.643,62</b> | <b>844.337,13</b> |

- (a) Andino y Asociados es beneficiaria del 100% del Fideicomiso Higuera por lo tanto el valor de \$ 283.350,94 registrado en Derechos Fiduciarios Las Higuera corresponde al 100% del patrimonio del Balance entregado por el Fideicomiso al 31 de diciembre 2018.
- (b) Andino y Asociados es beneficiaria del 18.6270% del Fideicomiso Hilarios por lo tanto el valor de \$ 1'305.635,30 registrado en Derechos Fiduciarios Hilarios corresponde al 18.6270% del patrimonio total del Balance entregado por el Fideicomiso al 31 de diciembre 2018 por un valor de \$ 7.009.369,71
- (c) La empresa mantiene el valor nominal de la inversión de OPERGAMA S.A., y ha calculado el VPP.

## 12. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2018 es como sigue:

| <b>CUENTAS</b>                           | <b>2018</b>         | <b>2017</b>         |
|------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b>    |                     |                     |
| Proveedores                              | 69.936,11           | 106.996,07          |
| Cuentas por pagar mano de obra           | 25.370,04           | 49.821,11           |
| (-) Beneficio Interés Implícito Proveed. | (8.168,54)          | (14.021,84)         |
| <b>Suman</b>                             | <b>87.137,61</b>    | <b>142.795,34</b>   |
| <br>                                     |                     |                     |
| Cientes por desistimientos               | 500,00              | 500,00              |
| Otras cuentas por Pagar Clientes         | 8.436,29            | 11.420,97           |
| CxP Clientes Institucionales             | 53.069,39           | 45.402,72           |
| CxP Entidades Relacionadas               | 79.894,32           | 108.047,10          |
| CxP Fideicomiso Hilarios                 | 784,34              | -                   |
| <b>Suman</b>                             | <b>142.684,34</b>   | <b>165.370,79</b>   |
| <br>                                     |                     |                     |
| CxP Otros Relacionados (a)               | 890.387,38          | 976.116,71          |
| <b>Suman</b>                             | <b>890.387,38</b>   | <b>976.116,71</b>   |
| <br>                                     |                     |                     |
| <b>TOTAL CTAS Y DOC. POR PAGAR</b>       | <b>1.120.209,33</b> | <b>1.284.282,84</b> |

- (a) Las Cuentas por Pagar Otros Relacionados de acuerdo con el siguiente detalle:

| <b>Cuentas</b>      | <b>Saldo<br/>31/12/2018</b> | <b>Saldo<br/>31/12/2017</b> |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Alberto Andino      | 419.995,73                  | 480.528,41                  |
| Katherine Maldonado | 429.427,98                  | 450.710,21                  |
| Paula Andino        | 13.512,86                   | 16.883,09                   |
| Camila Andino       | 27.450,81                   | 27.995,00                   |
| <b>Suman</b>        | <b>890.387,38</b>           | <b>976.116,71</b>           |

### 13. IMPUESTOS POR PAGAR

Un resumen de las Obligaciones Tributarias al 31 de diciembre de 2018, corresponde a:

| CUENTAS                                | 2018             | 2017             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>SRI POR PAGAR</b>                   |                  |                  |
| Retenciones Renta                      | 9.925,78         | 7.566,99         |
| Retenciones IVA                        | 11.007,62        | 4.323,88         |
| Impuesto a la renta por pagar          | 468,94           |                  |
| Iva por pagar                          | 12,00            | -                |
| Anticipo Impuesto a la Renta por Pagar | 17.368,07        | 21.433,14        |
| <b>TOTAL IMPUESTOS POR PAGAR</b>       | <b>38.782,41</b> | <b>33.324,01</b> |

### 14. PROVISIONES EMPLEADOS Y OBLIGACIONES CON EL IESS

Un resumen de las Provisiones Empleados y Obligaciones con el IESS al 31 de diciembre de 2018, corresponde a:

| Detalle                                                 | 2018              | 2017              |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>SUELDOS POR PAGAR</b>                                |                   |                   |
| Sueldos por Pagar                                       | 9.777,56          | 32.217,12         |
| <b>SUMAN</b>                                            | <b>9.777,56</b>   | <b>32.217,12</b>  |
| <b>BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR</b>                    |                   |                   |
| Décimo tercer Sueldo por Pagar                          | 2.231,42          | 2.095,28          |
| Décimo Cuarto Sueldo por Pagar                          | 3.932,21          | 3.338,54          |
| Liquidaciones por Pagar                                 | 10.500,63         | 10.500,63         |
| 15% Utilidades Ejercicios Anteriores                    | -                 | 79.367,15         |
| 15% Utilidades por Pagar Ejercicio 2018                 | 78.593,37         | 69.202,86         |
| <b>SUMAN</b>                                            | <b>95.257,63</b>  | <b>164.504,46</b> |
| <b>IESS POR PAGAR</b>                                   |                   |                   |
| Aportes por Pagar                                       | 6.701,84          | 6.349,01          |
| Fondos de Reserva por Pagar                             | 839,39            | 463,98            |
| <b>SUMAN</b>                                            | <b>7.541,23</b>   | <b>6.812,99</b>   |
| <b>TOTAL PROV. EMPLEADOS Y OBLIGACIONES CON EL IESS</b> | <b>112.576,42</b> | <b>203.534,57</b> |

La empresa registra en este grupo de cuentas todos los haberes a favor de los empleados y que al 31 de diciembre que no han sido cancelados. Estas obligaciones son a corto plazo, no hay aplicación de financiamiento alguno.

### 15. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Un resumen de las Obligaciones Financieras y con Terceros al 31 de diciembre de 2018, corresponde a:

| CUENTAS                                  | Ref. | 2018             | 2017             |
|------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Prestamos bancarios a través de terceros |      | 8.818,57         | 7.921,19         |
| Tarjetas de crédito                      |      | 11.597,12        | 18.885,95        |
| <b>TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>    |      | <b>20.415,69</b> | <b>26.807,14</b> |

El detalle de Préstamos bancarios es el siguiente:

| DETALLE                   | NO.<br>PREST. | MONTO<br>PREST.  | TASA DE<br>INTERES | PLAZO     | VENC.      |
|---------------------------|---------------|------------------|--------------------|-----------|------------|
| BANCO RUMIÑAHUI           | 200840-00     | 96.218,00        | 10,78%             | 180 MESES | 01/03/2022 |
| <b>TOTAL OBLIGACIONES</b> |               | <b>96.218,00</b> |                    |           |            |

## 16. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

El saldo al 31 de diciembre del 2018 es como sigue:

| Detalle                                     | Ref | 2018                | 2017                |
|---------------------------------------------|-----|---------------------|---------------------|
| <b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b>       |     |                     |                     |
| Cuentas por Pagar Terreno                   | (a) | 167.314,70          | 167.314,70          |
| (-) Deterioro Cuentas por Pagar Terreno     |     | 0,00                | 76.474,73           |
| CXP Paula Andino                            |     | 25.706,61           | 35.284,68           |
| <b>Suman</b>                                |     | <b>193.021,31</b>   | <b>126.124,65</b>   |
| <b>Anticipo Clientes</b>                    |     |                     |                     |
| Clientes Inmobiliarios                      |     |                     |                     |
| Por Casas                                   | (b) | 553.010,30          | 736.577,80          |
| Por Terrenos                                | (c) | 1.017.862,11        | 819.761,42          |
| Por Parqueaderos                            |     | 55.196,84           | 48.099,34           |
| Por Bodegas                                 |     | 6.512,00            | 6.512,00            |
| Por Locales                                 |     | 23.056,48           | 23.056,48           |
| Por Honorarios                              |     |                     | 236.344,76          |
| Depósitos por confirmar clientes            |     | 1.860,76            | 113.407,66          |
| <b>Suman</b>                                |     | <b>1.657.498,49</b> | <b>1.983.759,46</b> |
| <b>Contratos a Mutuo</b>                    |     |                     |                     |
| Silvana Maldonado                           |     | 40.000,00           | 40.000,00           |
| Dennise Mladonado                           |     | 15.000,00           | 15.000,00           |
| Humberto Montalvo                           |     | 180.000,42          | 182.000,42          |
| Geovanny Maldonado                          |     | 95.480,14           | 95.480,14           |
| Camila Andino                               |     | 40.000,00           | 40.000,00           |
| Katherine Maldonado                         |     | 40.000,00           | 0,00                |
| <b>Suman</b>                                |     | <b>410.480,56</b>   | <b>372.480,56</b>   |
| <b>Inversiones por Pagar</b>                |     |                     |                     |
| Katherine Maldonado                         |     | 300.000,00          | 300.000,00          |
| Juan Esteban Peña                           |     | 0,00                | 19.000,00           |
| <b>Suman</b>                                |     | <b>300.000,00</b>   | <b>319.000,00</b>   |
| <b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b> |     | <b>2.561.000,36</b> | <b>2.801.364,67</b> |

a) El detalle de Cuentas por pagar Terreno es como sigue:

| Detalle                                      | 2018              | 2017              |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Jaime Jaramillo Acciones Opergama en Litigio | 146.355,75        | 146.355,75        |
| Martha Chamorro Terreno el Roble             | 20.958,95         | 20.958,95         |
| <b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR TERRENO</b>       | <b>167.314,70</b> | <b>167.314,70</b> |

Con fecha 31 de enero del 2012 por sugerencia del Interventor y con acta de junta de socios de la misma fecha se registra el valor de \$ 146.355,75 que corresponde a un juicio de terreno de propiedad de Opergama S.A. donde Andino & Asociados es accionista mayoritaria y desde ese registro no ha variado el valor hasta la presente fecha. El detalle de los juicios fue contestado mediante carta a Auditoria de los abogados que llevan el caso.

Para el año 2019 se dará de baja la cuenta ya que su registro debería constar únicamente en la empresa Opergama S.A.

El valor de \$ 20.958,95 es un saldo de terreno de años anteriores que la Sra. Chamorro no se ha acercado a cobrar.

**b) El detalle de Anticipo de clientes por casas es como sigue:**

| <b>Detalle</b>                                          | <b>2018</b>       |
|---------------------------------------------------------|-------------------|
| BARRERA ARELLANO FELIPE FERNANDO                        | 200,00            |
| MARTINEZ NUÑEZ EDWIN FERNANDO : Casa N. 6 : Obra HIG    | 1.445,00          |
| VILLACRES PAREDES DARIO JAVIER : Casa N. 43 : Obra HIG  | 3.258,00          |
| NAZATTI MEJIA FRANCISCO JAVIER : Casa N. 67 : Obra HIGL | 2.500,00          |
| GRANADOS Casa N. 50 : Obra PPIC-L6                      | 59.785,25         |
| JANDRO CABRERA : Casa N.82 : Obra PPIC-L6               | 89.132,00         |
| FRANCISCO ALMEIDA Casa N. 2 : Obra ZARA-C2              | 150,00            |
| ESTEBAN VIVANCO Casa N. 17 : Obra ZARA-C2               | 340,01            |
| CARLOS ALBERTO FRUTOS : Casa N.11 : Obra PBLC-C4        | 460,91            |
| DIANA ELENA GUAMAN : Casa N.22 : Obra PBLC-C4           | 187,07            |
| IVAN TROI GANCHALA : Casa N.32 : Obra PBLC-C4           | 324,00            |
| ZOILA MARLENE DAVILA : Casa N.34 : Obra PBLC-C4         | 50.808,40         |
| SOFIA ALEXANDRA OÑATE : Casa N.42 : Obra PBLC-C4        | 59.000,00         |
| WILSON MIGUEL BENITEZ : Casa N.45 : Obra PBLC-C4        | 64.902,55         |
| DIEGO XAVIER CHIRIBOGA : Casa N.46 : Obra PBLC-C4       | 76.100,00         |
| EDWIN VALENCIA : Casa N.49 : Obra PBLC-C4               | 50.800,00         |
| ROLANDO DAVID GARCIA : Casa N.50 : Obra PBLC-C4         | 52,87             |
| QUEZADA CADENA ELVIA CUMANDA : Casa N. 8 : Obra CAPI    | 39,80             |
| MORALES LOOR JESSICA : Casa N. 30 : Obra CAPU-C3        | 16.690,46         |
| OSCAR REINALDO ACEVEDO MARCAYATA : Casa N. 7 : Obra     | 5.440,00          |
| ANA PATRICIA FLORES YANEZ : Casa N. 38 : Obra BULE-3    | 3.645,00          |
| FABIAN FEDERICO AVILES TERAN : Casa N. 52 : Obra BULE-  | 1.107,98          |
| OÑA ANGULO ALBA GERMANIA : Casa N. 13 : Obra PPIC-4B    | 19.446,00         |
| MACIAS CUADROS SILVIA : Casa N. 9 : Obra PPIC-4B        | 28.750,00         |
| GOMEZ RIVERA NORMA : Casa N. 40 : Obra PPIC-4A          | 1.800,00          |
| FAUSTO VINICIO ROSALES GARCES : Casa N. 70 : Obra PPI   | 13.320,00         |
| VILLAREAL LUIS EDUARDO Casa N. 3 2SIERRA                | 3.325,00          |
| <b>TOTAL ANT. DE CLIENTES POR CASAS</b>                 | <b>553.010,30</b> |

**c) El detalle de Anticipo de clientes por terrenos es como sigue:**

| Detalle                                                | 2018                |
|--------------------------------------------------------|---------------------|
| RECALDE BATALLAS SYLVANA DEL ROSARIO : Casa N. 5 : OI  | 151,21              |
| ROMERO ALEMAN PEDRO PABLO Casa N. 6 : Obra NYON-L1     | 60,00               |
| RODRIGUEZ MONICA DEL CARMEN : Casa N. 1 : Obra NYON-   | 2.205,00            |
| PAREDES IDROVO NORA PATRICIA : Casa N. 6 : Obra NYON-I | 3.000,00            |
| MOSCOSO BLASCO TEVI-LOTE 4                             | 266.000,00          |
| PEÑA SAENZ JUAN ESTEBAN TEVI-LOTE 5                    | 133.500,00          |
| CASTILLO ALBAN ROBERTO DANIEL TEVI-LOTE 6              | 150.000,00          |
| SISA CEPEDA JAVIER FERNANDO TEVI-LOTE 7                | 10.000,00           |
| MAUGE ERAZO RAYMOND RENE TEVI-1B-1                     | 25.000,00           |
| ALMEIDA PAZMIÑO GUY ANDRES TEVI-1B-2                   | 87.150,00           |
| JUNAT S.A. TEVI-C-15C                                  | 240.795,90          |
| VIVANCO LEON ESTEBAN TEVI-C-16C                        | 80.000,00           |
| VILLAMIL GERMAN TEVI-C-18C                             | 20.000,00           |
| <b>TOTAL ANT. DE CLIENTES POR TERRENOS</b>             | <b>1.017.862,11</b> |

## 17. OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

El saldo al 31 de diciembre es como sigue:

| CUENTAS                                    | 2018              | 2017              |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>             |                   |                   |
| Préstamo por Pagar Claudio Mastrangelo (a) | 161.369,89        | 161.369,89        |
| Préstamo por Pagar Hugo Bonilla (b)        | 102.983,00        | 102.983,00        |
| <b>TOTAL OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>       | <b>264.352,89</b> | <b>264.352,89</b> |

- a) El señor Claudio Mastrangelo aportó la cantidad de U\$.161.369,89 en un inicio como préstamo para capital de trabajo de la empresa y luego en el 2019 va a comprar un lote de terreno y estos valores serán transferidos como parte de pago de dicha adquisición.
- b) El señor Hugo Bonilla aportó a la empresa el valor de U\$.102.983 como préstamo para capital de trabajo valores sobre los cuales se paga intereses trimestrales.

## 18. PROVISION BENEFICIOS EMPLEADOS

El saldo al 31 de diciembre es como sigue:

| Detalle                                       | Ref | 2018              | 2017              |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>PROVISION POR BENEFICIOS A EMPLEADOS</b>   |     |                   |                   |
| Desahucio                                     | (a) | 38.490,02         | 37.841,05         |
| Jubilación Patronal                           | (b) | 117.537,72        | 110.321,07        |
| <b>TOTAL PROVISION BENEFICIOS A EMPLEADOS</b> |     | <b>156.027,74</b> | <b>148.162,12</b> |

- (a) Al 31 de diciembre del 2018 la compañía registra la provisión por desahucio, sustentada en un estudio actuarial, preparado por un profesional independiente. Se detalla su movimiento:

| Detalle                          | 2018             | 2017             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Saldo Inicial                    | 37.841,05        | 43.906,86        |
| Provisión Desahucio              | 3.463,42         | 3.094,80         |
| Pagos efectuados - liquidaciones | (112,50)         | (531,25)         |
| Ganancia Actuarial ORI Desahucio | (2.701,95)       | (8.629,36)       |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b>  | <b>38.490,02</b> | <b>37.841,05</b> |

- (b) Al 31 de diciembre del 2018 la empresa registra las provisiones jubilación patronal, sustentada en un estudio actuarial, preparado por un profesional independiente, basado en el Método Actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado. Se detalla su movimiento:

| Detalle                             | 2018              | 2017              |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo inicial                       | 110.321,07        | 115.047,53        |
| Provisión Jubilación Patronal       | 20.866,68         | 18.895,82         |
| Reversión por liquidaciones         | (123,86)          | (6.063,53)        |
| Ganancia o Pérdida Actuarial ORI JP | (13.526,17)       | (17.558,75)       |
| <b>Saldo al 31 de diciembre</b>     | <b>117.537,72</b> | <b>110.321,07</b> |

## 19. PATRIMONIO

El patrimonio se compone de las siguientes cuentas.

| Detalle                                             | 2018                | 2017                |
|-----------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>CAPITAL SOCIAL</b>                               |                     |                     |
| Verónica Andino                                     | 134.100,00          | 134.100,00          |
| Camila Andino                                       | 85.822,00           | 85.822,00           |
| Paula Andino                                        | 48.278,00           | 48.278,00           |
| <b>SUMAN :</b>                                      | <b>268.200,00</b>   | <b>268.200,00</b>   |
| <b>RESERVAS</b>                                     |                     |                     |
| Reservas Legales                                    | 124.329,05          | 108.190,06          |
| <b>SUMAN :</b>                                      | <b>124.329,05</b>   | <b>108.190,06</b>   |
| <b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>                  |                     |                     |
| Resultado por Adopción NIIF por primera vez         | 1.232.768,21        | 1.247.134,08        |
| Superávit por Revaluación de Propiedades, Plantas & | 111.862,36          | 111.862,36          |
| Ganancias (Pérdidas) Actuariales                    | 126.958,69          | 110.730,57          |
| <b>SUMAN :</b>                                      | <b>1.471.589,26</b> | <b>1.469.727,01</b> |
| Ganancias Acumuladas                                | 2.485.212,06        | 2.240.680,04        |
| Ganancia Neta del Periodo                           | 386.570,74          | 322.779,87          |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                             | <b>4.735.901,11</b> | <b>4.409.576,98</b> |

## 20. Capital Social

El capital suscrito y pagado, al 31 de diciembre de 2018, según detalle:

| Socios          | Capital           | % Participación |
|-----------------|-------------------|-----------------|
| VERONICA ANDINO | 134.100,00        | 50%             |
| CAMILA ANDINO   | 85.822,00         | 32%             |
| PAULA ANDINO    | 48.278,00         | 18%             |
| <b>TOTAL</b>    | <b>268.200,00</b> | <b>100%</b>     |

## 21. INGRESOS

A continuación, el detalle de los ingresos al 31 de diciembre de 2018.

| Detalle                                                  | Ref | 2018                | 2017                |
|----------------------------------------------------------|-----|---------------------|---------------------|
| <b>INGRESOS OPERACIONALES</b>                            |     |                     |                     |
| <b>Ventas de Inmuebles Productos y Servicios Sin Iva</b> |     |                     |                     |
| Casas                                                    |     | 175.395,00          | 1.314.246,11        |
| Terrenos                                                 |     | 680.382,83          | 2.275.708,49        |
| Parqueaderos                                             |     | 5.200,00            | 0,00                |
| Anticipo Venta Terrenos                                  |     | -54.814,10          | 54.814,10           |
| <b>Suman</b>                                             |     | <b>806.163,73</b>   | <b>3.644.768,70</b> |
| <b>Ventas de Productos y Servicios Con Iva</b>           |     |                     |                     |
| Honorarios de construcción                               |     | 53.730,03           | 147.248,38          |
| Honorarios de Gerencia de Proyectos                      |     | 14.732,17           | 70.201,57           |
| Honorarios por Comercialización                          |     | 31.795,47           | 38.428,34           |
| Honorarios de Dirección Arquitectura                     |     | 8.994,72            | 9.741,96            |
| Honorarios Costos de Construcción por Avance de Obra     |     | 442.337,81          | 1.247.473,14        |
| Honorarios por Trámites Legales                          |     | 2.700,00            | 900,00              |
| <b>Suman</b>                                             |     | <b>554.290,20</b>   | <b>1.513.993,39</b> |
| <b>TOTAL INGRESOS OPERACIONALES</b>                      |     | <b>1.360.453,93</b> | <b>5.158.762,09</b> |
| <b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>                         |     |                     |                     |
| <b>Ventas de Productos y Servicios Sin Iva</b>           |     |                     |                     |
| Arriendo Vivienda                                        |     | 1.203,00            | 9.166,67            |
| <b>Suman</b>                                             |     | <b>1.203,00</b>     | <b>9.166,67</b>     |
| <b>Ventas de Productos y Servicios Con Iva</b>           |     |                     |                     |
| Materiales                                               |     | 5.384,88            | 270,36              |
| Venta línea telefónica                                   |     | 0,00                | 60,00               |
| Impresión de planos                                      |     | 0,00                | 223,21              |
| Costos Adicionales                                       |     | 982,14              | 1.857,14            |
| <b>Suman</b>                                             |     | <b>6.367,02</b>     | <b>2.410,71</b>     |
| <b>Multas e Intereses Ganados</b>                        |     |                     |                     |
| Multas cobradas a empleados oficina                      |     | 247,22              | 209,31              |
| Multas cobradas a clientes                               |     | 1,42                | 4.920,00            |
| Intereses cobrados a clientes                            |     | 420,94              | 1.045,02            |
| Multas cobradas a Proveedores                            |     | 10,91               | 180,38              |
| Intereses Ganados en Entidades Financieras               |     | 6,38                | 3,31                |
| <b>Suman</b>                                             |     | <b>686,87</b>       | <b>6.358,02</b>     |
| <b>Otros ingresos</b>                                    |     |                     |                     |
| Alicuotas de Condominio                                  |     | 8.963,02            | 2.142,55            |
| Otras Rentas Gravadas (a)                                |     | 108.382,26          | 3.942,00            |
| Ingreso Beneficio Financiero Proveedores                 |     | 0,00                | 1.698,10            |
| Ganancias Netas por Reversión de Deterioro               |     | 23.730,10           | 0,00                |
| Otros Ingresos por VPP No Gravados (b)                   |     | 367.719,10          | 171.632,13          |
| Ingreso por reversión de Jubilación Patronal             |     | 123,86              | 6.063,53            |
| Dividendo Fideicomiso Las Higueras                       |     | 65.000,00           | 0,00                |
| Utilidad en Venta de Derechos Fiduciarios (c)            |     | 23.446,68           | 0,00                |
| <b>Suman</b>                                             |     | <b>597.365,02</b>   | <b>185.478,31</b>   |
| <b>Ventas Por Reembolso de Gastos</b>                    |     |                     |                     |
| Ingresos por reembolsos informativo (d)                  |     | 351.188,21          | 558.161,45          |
| <b>TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES</b>                   |     | <b>956.810,12</b>   | <b>761.575,16</b>   |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                                    |     | <b>2.317.264,05</b> | <b>5.920.337,25</b> |

a) El valor de \$ 108.382,26 de otras rentas gravadas corresponde a depósitos de años anteriores de clientes no identificados que se dio de baja.

b) El valor de \$ 367.719,10 de otros ingresos por VPP corresponde a:

|                                           |               |
|-------------------------------------------|---------------|
| Registro del VPP Fideicomiso Hilarios     | \$ 38.837,55  |
| Registro del VPP Fideicomiso Las Higueras | \$ 267.195,64 |
| Registro del VPP Opergama S.A.            | \$ 61.685,91  |

c) El valor de \$ 23.446,68 corresponde a la utilidad en la venta del 0.4465% de cesión de Derechos Fiduciarios en el Fideicomiso Hilarios.

d) El detalle de Ingreso Por Reembolsos es el siguiente:

| <b>DETALLE</b>                       | <b>2018</b>       |
|--------------------------------------|-------------------|
| Gastos por Avance de Obra Higueras   | 222.068,38        |
| Gastos Las Higueras                  | 5.800,76          |
| Gastos Las Higueras S/IVA            | 20.167,88         |
| Gastos Terraviva con IVA             | 28.828,24         |
| Gastos Terraviva sin IVA             | 29.828,03         |
| Gastos Sto. Domingo Verde con IVA    | 37,97             |
| Gastos Sto. Domingo Verde sin IVA    | 0,60              |
| Gastos Torre Los Huertos con IVA     | 6.525,36          |
| Gastos Torre Los Huertos sin IVA     | 37.930,99         |
| <b>TOTAL INGRESOS POR REEMBOLSOS</b> | <b>351.188,21</b> |

## 22. COSTOS

Se refiere a todos los rubros que son necesarios para que la empresa pueda prestar los servicios e instalaciones de acuerdo al siguiente detalle:

| <u>Detalle</u>                          | <u>Ref</u> | <u>2018</u>         | <u>2017</u>         |
|-----------------------------------------|------------|---------------------|---------------------|
| <b>COSTOS</b>                           |            |                     |                     |
| <b>COSTOS PROYECTOS INMOBILIARIOS</b>   |            |                     |                     |
| Costos Conjuntos en Proceso (a)         |            | 1.244.029,61        | 4.598.190,01        |
| Costos Proyectos Inmobiliarios cerrados |            | 27.323,63           | 6.122,94            |
| <b>Suman</b>                            |            | <b>1.271.353,24</b> | <b>4.604.312,95</b> |
| <b>COSTOS POR REEMBOLSOS</b>            |            |                     |                     |
| Costos por Reembolsos (b)               |            | 351.188,21          | 558.161,45          |
| <b>Suman</b>                            |            | <b>351.188,21</b>   | <b>558.161,45</b>   |
| <b>TOTAL COSTOS</b>                     |            | <b>1.622.541,45</b> | <b>5.162.474,40</b> |

a) El detalle de Costos Conjuntos en Proceso Propios es como sigue:

| <b>Detalle</b>                               | <b>Saldo<br/>31/12/2018</b> |
|----------------------------------------------|-----------------------------|
| TERRENO                                      | 433.134,70                  |
| PLANIFICACION                                | 5.136,58                    |
| COSTOS DE OBRA                               | 554.865,19                  |
| SUELDO OFICINA OBRA                          | 26.951,24                   |
| COSTOS INDIRECTOS DE OBRA                    | 28.409,50                   |
| VENTAS DE OBRA                               | 17.174,22                   |
| IMPUESTOS GASTOS LEGALES SEGUROS Y GARANTIAS | 26.377,10                   |
| COSTOS FINANCIEROS                           | 21.441,71                   |
| IMPREVISTOS DE OBRA                          | 8.222,61                    |
| SERVICIO POST VENTA DE OBRA                  | 6.401,72                    |
| COSTOS ADMINISTRATIVOS OFICINA CENTRAL       | 86.875,11                   |
| COSTOS PRELIMINARES Y EXTRAS                 | 29.039,93                   |
| <b>Suman</b>                                 | <b>1.244.029,61</b>         |

b) El detalle de Costos por Reembolsos es como sigue:

| <b>Detalle</b>                                 | <b>Saldo 31/12/2018</b> |
|------------------------------------------------|-------------------------|
| Costo por Reembolso De Obra Higuera            | 248.037,02              |
| Costo por Reembolso de Obra Los Huertos        | 44.456,35               |
| Costo por Reembolso de Obra Terraviva          | 58.656,27               |
| Costo por Reembolso de Obra Sto. Domingo Verde | 38,57                   |
| <b>Suman</b>                                   | <b>351.188,21</b>       |

## 23. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

Se refiere a los gastos de administración y ventas que son necesarios para el manejo de la compañía.

| <b>Detalle</b>                                  | <b>2018</b>       | <b>2017</b>       |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>GASTOS DE ADMINISTRACION</b>                 |                   |                   |
| Gastos Recursos Humanos                         | 38.755,09         | 108.815,73        |
| Gastos Oficina                                  | 10.978,69         | 16.452,71         |
| Gastos Comunicaciones                           | 1.683,87          | 2.134,02          |
| Gastos Transporte                               | 14.937,94         | 6.024,00          |
| Gastos Contribuciones Cámaras y Colegios        | 90,00             | 0,00              |
| Gastos Impuestos                                | 19.173,04         | 21.760,25         |
| Gastos Legales                                  | 946,45            | 2.954,42          |
| Gastos Depreciaciones                           | 31.891,58         | 36.770,71         |
| Gasto cuentas incobrables y deterioro           | 0,00              | 86,21             |
| Gasto Impuesto a la Renta                       | 0,00              | 0,00              |
| Gasto Impuesto a la Renta Unico                 | 468,94            | 0,00              |
| <b>SUMAN :</b>                                  | <b>118.925,60</b> | <b>194.998,05</b> |
| <b>GASTOS DE VENTAS</b>                         |                   |                   |
| Promotor de Ventas                              | 435,73            | 0,00              |
| Ferias Telemarketing, Volanteo                  | 6.848,16          | 0,00              |
| Anuncios Prensa, Revistas, Publicaciones        | 2.098,20          | 0,00              |
| Arriendo Oficina                                | 0,00              | 12.000,00         |
| <b>SUMAN :</b>                                  | <b>9.382,09</b>   | <b>12.000,00</b>  |
| <b>TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS</b> | <b>128.307,69</b> | <b>206.998,05</b> |

El registro de los gastos la empresa lo aplica por el método de la función y dentro de sus cuentas auxiliares los registran por su naturaleza

## 24. GASTOS NO OPERACIONALES

A continuación, se detalla gastos no operacionales al 31 de diciembre de 2018:

| Detalle                                     | 2018             | 2017             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>GASTOS FINANCIEROS</b>                   |                  |                  |
| Mantenimiento Tarjeta Crédito               | 306,59           | 194,63           |
| Intereses tarjetas de crédito               | 623,81           | 0,00             |
| Intereses Proveedores                       | 0,00             | 6,71             |
| Intereses otros Préstamos                   | 2.824,04         | 0,00             |
| Intereses Implícito Proveedores             | 5.853,30         | 7.474,85         |
| Costo por Mantenimiento y Otros             | 1.166,12         | 1.786,06         |
| Avaluos                                     | 0,00             | 350,00           |
| Gastos no deducibles                        | 21.551,60        | 72.508,38        |
| Costo Financiero Jubilación y Desahucio     | 8.421,27         | 7.191,79         |
| <b>SUMAN :</b>                              | <b>40.746,73</b> | <b>89.512,42</b> |
| <b>OTROS GASTOS NO OPERACIONALES</b>        |                  |                  |
| Pérdida en Medición de Derechos Fiduciarios | 150,18           | 0,00             |
| Pérdida en Venta de Derechos Fiduciarios    | 1.562,19         | 0,00             |
| <b>SUMAN :</b>                              | <b>1.712,37</b>  | <b>0,00</b>      |
| <b>TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES</b>        | <b>42.459,10</b> | <b>89.512,42</b> |

## 25.- RESULTADOS

El saldo al 31 de diciembre es como sigue:

| Detalle                              | 2018              | 2017              |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTADO INTEGRAL DE EJERCIC</b> | <b>523.955,81</b> | <b>461.352,38</b> |
| <b>PROVISIONES FINALES</b>           |                   |                   |
| GASTO PARTICIPACION TRABAJADC        | 78.593,37         | 69.202,86         |
| GASTO IMPUESTO A LA RENTA            | 58.791,70         | 69.369,65         |
| <b>TOTAL PROVISIONES FINALES</b>     | <b>137.385,07</b> | <b>138.572,51</b> |
| <b>RESULTADO NETO DE EJERCICIO</b>   | <b>386.570,74</b> | <b>322.779,87</b> |

La empresa ha tenido una utilidad contable de U\$ 523.955,81 que restando la participación de utilidades a repartir y el impuesto a la renta del ejercicio le da una utilidad de U\$ 386.570,74

## 26.- RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 5% de la utilidad anual, para constituir esta reserva, hasta que represente por lo menos el 20% del Capital pagado. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas contingentes o aumento de capital. Al 31 de diciembre del 2018 correspondió al saldo de U\$.124.329,05

## 27. CONCILIACION TRIBUTARIA

Una reconciliación entre la Utilidad según Estados Financieros y el gasto del impuesto a la Renta corriente es como sigue:

| <u>Detalle</u>                                             | <u>2018</u>       | <u>2017</u>       |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Resultado antes de Participación Trabajadores</b>       | 523.955,81        | 461.352,38        |
| <b><u>Menos:</u></b>                                       |                   |                   |
| 15% Participación Trabajadores                             | 78.593,37         | 69.202,86         |
| Rentas Exentas                                             | 432.719,10        | 177.695,66        |
| <b><u>Más:</u></b>                                         |                   |                   |
| Gastos No Deducibles                                       | 23.773,61         | 72.508,38         |
| <b>Base de cálculo de Impto Renta Corriente</b>            | <b>36.416,95</b>  | <b>286.962,24</b> |
| <b><u>Diferencias Temporarias</u></b>                      |                   |                   |
| Gastos incurridos para generar ingresos exentos            | 250,00            | 2.000,00          |
| Participación trabajadores atribuible a ingresos exentos   | 64.870,36         | 26.354,35         |
| Ingresos sujetos a Impuesto a la renta Unico               | 23.446,68         |                   |
| <b>UTILIDAD O PERDIDA ANTES DE IMPTO RENTA</b>             | <b>78.090,63</b>  | <b>315.316,59</b> |
| <b><u>Menos:</u></b>                                       |                   |                   |
| (-) Impuesto a la Renta causado                            | <b>58.791,70</b>  | <b>69.369,65</b>  |
| <b><u>Antcipo:</u></b>                                     |                   |                   |
| Anticipo determinado ejercicio anterior                    | 64.874,23         | 64.197,03         |
| Rebaja del saldo del anticipo decreto-210                  | -                 | 3.618,48          |
| (=) Impuesto a la Renta causado mayor al anticipo reducido | -                 | -                 |
| Saldo pendiente del pago del anticipo                      | 22.097,87         | 5.427,71          |
| <b><u>Menos:</u></b>                                       |                   |                   |
| Retenciones en la fuente del ejercicio                     | 6.660,15          | 22.097,87         |
| Credito Tributario años anterior                           | 15.874,51         | 7.995,45          |
| <b>Utilidad Liquida a Distribuirse</b>                     | <b>386.570,74</b> | <b>322.779,87</b> |

## 28. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación Reformado, la Compañía ha cumplido con sus obligaciones como agente de retención los mismos que en detalle se presentarán en el Informe de Cumplimiento Tributario que será tramitado al Servicio de Rentas Internas por la Auditoría Externa.

Los sujetos pasivos de obligaciones tributarias sometidos a auditoría externa son responsables del contenido de la información sobre la cual los auditores externos expresen su opinión de auditoría; de igual forma, son responsables de la preparación de los anexos del Informe de Cumplimiento Tributario.

## 29. NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR

Mediante Resolución No. 04.Q.I.J.001, publicada en el R.O. 289, de 10 de marzo de 2004, la Superintendencia de Compañías, modificó los reglamentos para informes anuales de las Juntas Generales y requisitos mínimos de los informes de auditoría externa.

Este documento tiene por objeto dar a conocer cuál es la protección legal de los derechos de autor en el Ecuador y determinar el estado de cumplimiento de las normas que deban hacer los representantes legales de cada compañía al momento de presentar su informe anual de Gestión. La Ley de Propiedad Intelectual vigente desde el 19 de mayo de 1998, constituye la normativa interna que protege tales derechos.

Según el criterio de la empresa ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CIA. LTDA., se encuentra inmersa en esta Ley sobre: Derechos de Autor y Derechos Conexos; Propiedad industrial y Obtenciones Vegetales.

## 30. ADMINISTRACION DE RIESGOS

Las Compañías adoptaron la Norma Internacional de Información Financiera N° 7 (NIIF7). "Instrumentos Financieros Revelaciones", la cual es efectiva para los períodos financieros que iniciaron el 1° de enero de 2007. Esta norma establece ciertas revelaciones que permiten al

usuario de los estados financieros evaluar la importancia de los instrumentos financieros para la Compañía, la naturaleza y alcance de sus riesgos y como maneja tales riesgos.

La Gerencia General es encargada del monitoreo recurrente de los factores de riesgo más relevantes para la empresa, sustentada en una metodología de evaluaciones continua. **ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CIA. LTDA.** Administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su riesgo frente a variaciones de inflación.

### **Riesgo de Mercado**

El Riesgo de Mercado está asociado a la variación de la demanda en el sector, variación de precios, variación de costos, variación en temas regulatorios, variación de condiciones naturales.

### **Riesgo Tipo de cambio**

El Riesgo de Tipo de cambio se produce como la consecuencia de la volatilidad de las divisas que opera la empresa. **ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CIA. LTDA.**, maneja sus operaciones y registros contables en la moneda de curso legal en el Ecuador el dólar americano, por lo que la totalidad de sus operaciones de ingresos, costos y gastos, activos y pasivos están denominadas en dólares.

La empresa al momento no efectúa operaciones en moneda distintas al dólar americano, y de acuerdo a la estrategia global no se tiene planificado operaciones en moneda extranjero, por lo que se puede calificar como bajo el riesgo en Tipo de cambio.

Los eventos o efectos de Riesgo Financiero se refieren a situaciones en las cuales se está expuesto a condiciones de incertidumbre.

### **Riesgo de inflación**

El riesgo de inflación proviene de proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

Según el Banco Central del Ecuador, la inflación del año 2018 fue 0.27

### **Riesgo de Crédito**

La empresa efectúa la mayor parte de sus ventas a clientes recurrentes cuya probabilidad de no pago es relativamente baja, en lo que se refiere a ventas a clientes independientes la Compañía toma las medidas necesarias para asegurar su cobranza tales como pagos adelantados entre otros.

### **Riesgo de Liquidez o Financiamiento.**

El riesgo de liquidez de la empresa es mitigado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, a través de la optimización del manejo del efectivo y equivalentes con el fin de cumplir con los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

La empresa **ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CIA. LTDA.**, realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera, y entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la empresa cumpla con sus obligaciones.

## 31. CONTINGENCIAS

### Revisión de Autoridades Tributarias y de Control

#### De la Superintendencia de Compañías del Ecuador

No se han aplicado sanciones a la empresa **ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CIA. LTDA.**, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018.

#### De otras Autoridades Administrativas

No se han aplicado sanciones significativas a la empresa **ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CIA. LTDA.**, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre del 2018.

### Prestaciones Legales Laborales

Existe un pasivo contingente por el pago de Desahucio al personal de las Compañías, según el tiempo de servicio y de acuerdo con lo que dispone el Código de Trabajo, el cual podría ser pagado en casos de despido sin justa causa, por muerte o pensión de los empleados equivalente al 25% del último salario por cada año de trabajo.

### Aportes a la Seguridad Social

Los pagos por aportes a la Seguridad Social y entidades relacionadas están sujetos a revisión por parte de esas entidades estatales.

## 32. OTROS ASPECTOS RELEVANTES

### Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó el Suplemento del Registro Oficial N° 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades así tenemos: 22% para el año 2016, 2017 y el año 2018 es el 25%.
- Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

### 33. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Con la Resolución NAC DGERCGC-12-00829 del 18 de diciembre de 2012, publicada el 26 de diciembre se modificó el formulario 101, incorporando en los casilleros 003 al 006 las operaciones de activo, pasivo, ingresos y egresos con partes relacionadas locales. Esta modificación fue una introducción a los cambios en las obligaciones formales respecto del Régimen de Precios de Transferencia que se publicaron con la Resolución NAC DGERCGC-13-00011, que indica lo siguiente:

“Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (USD 3'000.000,00), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas”.

“Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los seis millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 6'000.000,00) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el informe de Precios de Transferencia”.

El Artículo 22 de la Ley de Régimen Tributario Interno dice lo siguiente referente a Precios de Transferencia:

“La determinación del impuesto a la renta se efectuará por declaración del sujeto pasivo, por actuación del sujeto activo, o de modo mixto. Los contribuyentes que celebraren operaciones o transacciones con partes relacionadas están obligados a determinar sus ingresos y sus costos y gastos deducibles, considerando para esas operaciones los precios y valores de contraprestaciones que hubiera utilizado con o entre partes independientes en operaciones comparables. Para efectos del control deberán presentar a la Administración Tributaria, en las mismas fechas y forma que esta establezca, los anexos e informes sobre tales operaciones. La falta de presentación de los anexos e información referida en este artículo, o si es que la presentada adolece de errores o mantiene diferencias con la declaración del impuesto a la Renta, será sancionada por la propia Administración Tributaria con multa de hasta 15.000 dólares de los Estados Unidos de América”.

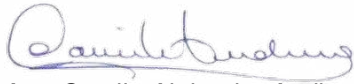
La presentación de la información de operaciones con partes relacionadas se encuentra normada en el Artículo 80 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno y dice lo siguiente: “Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, de acuerdo al artículo correspondiente a la Ley de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Informe Integral de Precios de Transferencia y los anexos que mediante Resolución General del SRI establezca, referente a sus transacciones con estas partes, en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo correspondiente en este Reglamento”.

Finalmente el Artículo 259 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno norma sobre la Responsabilidad de los Auditores Externos que dice “Los auditores están obligados, bajo juramento, a incluir en los dictámenes que emitan respecto de los estados financieros de las sociedades auditadas, un informe separado que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de las mismas, ya sea como contribuyente o en su calidad de agentes de retención o percepción de los tributos; así como la opinión sobre la metodología y los ajustes practicados en precios de transferencia.”

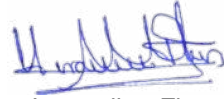
La empresa no está obligada a realizar el estudio de precios de transferencia en sus transacciones con relacionadas.

#### **34. HECHOS OCURRIDO DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de las Compañía, puedan afectar la marcha de la Compañía o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.



Arq. Camila Alejandra Andino  
**GERENTE GENERAL**



Sra. Jacqueline Flores Ruiz  
**CONTADORA GENERAL**