

INFORME DE AUDITORIA

HERPAYAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

*A los Señores Socios de
HERPAYAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.*

1. Opinión

*Hemos auditado los estados financieros de **HERPAYAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.*

*En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **HERPAYAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2018, el correspondiente estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF - PYMES) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.*

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

*Somos independientes de **HERPAYAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**, en conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.*

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

3. Otra Información

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de Gerencia, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe Anual de Gerencia, si concluimos que existe un error material de esta información tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Junta de Accionistas y a la Administración de la Compañía.

4. Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF - PYMES), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de presentación de la información financiera de la Compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Adicionalmente:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.*
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.*
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.*

- *Concluimos sobre la utilización adecuada, por parte de la Administración, del principio contable de la Compañía en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como Empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en funcionamiento.*
- *Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.*

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que hayamos identificado en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso las correspondientes salvaguardas. Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente dichos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlos superarían los beneficios de interés público de la misma.

6. Informe sobre otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

Nuestro informe adicional, establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00003218 del Servicio de Rentas Internas de fecha 24 de diciembre de 2015 publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial 660 de 31 de diciembre de 2015 sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 de la Compañía, se emite por separado.

Quito - Ecuador, 01 de marzo de 2019

Willi Bamberger & Asociados Cía. Ltda.
RNAE No. 036

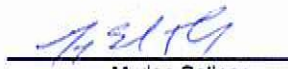

Ldo. Marco Yépez Cabezas CPA
PRESIDENTE
Registro CPA No. 11.405

HERPAYAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.
Estados de Situación Financiera
(Expresados en dólares americanos)

		Al 31 de Diciembre de	
	Notas	2018	2017
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	229.712,50	217.744,38
Cuentas por cobrar - clientes	5	15.799,06	4.976,99
Anticipos y Otras Cuentas por Cobrar	6	464.069,13	475.992,53
Inventarios	7	4.572.187,79	3.584.225,57
Activos por Impuestos corrientes	8	32.413,23	44.561,61
Total Activo Corriente		5.314.181,71	4.327.501,08
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, planta y equipo	9	435.600,57	293.839,02
Propiedad de inversión	10	-	47.820,35
Otras cuentas por cobrar L/P	11	31.096,54	219.164,19
Total Activo No Corriente		466.697,11	560.823,56
TOTAL ACTIVOS		5.780.878,82	4.888.324,64
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones financieras	12	1.660.429,44	858.246,89
Proveedores	13	82.402,74	94.055,20
Pasivos por impuestos corrientes	14	67.162,48	95.829,57
Obligaciones laborales	15	94.353,13	116.202,08
Anticipo clientes	16	2.614.543,59	2.283.061,48
Préstamos de terceros	17	170.429,71	261.798,51
		4.689.321,09	3.709.193,73
Total Pasivos Corrientes		4.689.321,09	3.709.193,73
PASIVOS LARGO PLAZO			
Anticipos Clientes			
Préstamos socios largo plazo	18	0,01	16.520,92
Obligaciones financieras largo plazo	19	103.112,13	151.930,53
Total Pasivos Largo Plazo		103.112,14	168.451,45
TOTAL PASIVOS		4.792.433,23	3.877.645,18
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS			
Capital social	20	144.000,00	2.034,00
Reserva legal	21	7.200,00	1.096,36
Resultados acumulados	22	678.782,40	720.326,06
Resultado del ejercicio		171.610,67	300.370,52
Resultados acumulados Adopción de NIIF's - PYMES		(13.147,48)	(13.147,48)
Total Patrimonio de los Socios		988.445,59	1.010.679,46
TOTAL PASIVOS y PATRIMONIO		5.780.878,82	4.888.324,64

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Julio César Padrón Ayala
Gerente General


Myrian Salinas
Contadora General
Registro No.17-05739

HERPAYAL CONSTRUCTORA CÍA. LTDA.
Estados de Resultados Integrales
(Expresados en dólares americanos)

		Al 31 Diciembre de	
	Notas	2018	2017
Ingresos	23	3.279.438,65	2.589.483,00
Costos de ventas	24	(2.467.557,41)	(1.548.646,31)
Utilidad Bruta en Ventas		811.881,24	1.040.836,69
Gastos operacionales	25	(569.224,07)	(599.393,90)
Utilidad Operacional		242.657,17	441.442,79
Otros ingresos	26	33.730,99	16.574,77
(Menos): Gastos NIIF's Pymes		-	-
Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta		276.388,16	458.017,56
Participación trabajadores	27	(41.458,22)	(68.702,64)
Impuesto a la Renta	27	(63.319,27)	(88.944,40)
Utilidad Neta del Ejercicio		171.610,67	300.370,52

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Julio César Padrón Ayala
 Gerente General


 Myrian Salinas
 Contadora General
 Registro No.17-05739

HERPAYAL CONSTRUCTORA CÍA. LTDA.
Estados de Cambios en el Patrimonio
(Expresado en dólares americanos)

Descripción	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados adopción NIIF's - PYMES	Utilidades Acumuladas	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2016	2,034.00	1,096.36	(13,147.48)	489,672.12	243,700.94	723,355.94
Reclasificación Aportes futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-
Transferencia a utilidades no distribuidas	-	-	-	230,653.94	(243,700.94)	(13,047.00)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	458,017.56	458,017.56
Participación trabajadores	-	-	-	-	(68,702.64)	(68,702.64)
Impuesto a la Renta 2017	-	-	-	-	(88,944.40)	(88,944.40)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2,034.00	1,096.36	(13,147.48)	720,326.06	300,370.52	1,010,679.46
Reclasificación Aportes futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-
Transferencia a utilidades no distribuidas	-	-	-	300,372.72	(300,370.52)	2.20
Distribución de utilidades	-	-	-	(193,846.74)	-	(193,846.74)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	276,388.16	276,388.16
Participación trabajadores	-	-	-	-	(41,458.22)	(41,458.22)
Impuesto a la Renta 2018	-	-	-	-	(63,319.27)	(63,319.27)
Capital Social	141,966.00	-	-	(141,966.00)	-	-
Reserva Legal	-	6,103.64	-	(6,103.64)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	144,000.00	7,200.00	(13,147.48)	678,782.40	171,610.67	988,445.59

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Julio César Padrón Ayala
Gerente General


Myrian Salinas
Contadora General
Registro No.17-05739

HERPAYAL CONSTRUCTORA CÍA. LTDA.
Estados de Flujos de Efectivo
Al 31 de diciembre 2018 y 2017
(Expresados en dólares americanos)

	31/12/2018	31/12/2017
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	3.600.098,69	3.786.016,35
Otros cobros por actividades de operación	33.730,99	16.574,77
Efectivo pagado a proveedores	(3.457.945,00)	(2.827.083,62)
Otros pagos por actividades de operación	(534.993,49)	(500.311,69)
Otras entradas/salidas de efectivo	(35.476,21)	(39.042,72)
Impuesto a la renta	(63.319,27)	(88.944,40)
Efecto neto proveniente de actividades de operación	US\$ (457.904,29)	347.208,69
Flujos de efectivo en actividades de inversión		
Inversiones a corto plazo		
Adquisiciones netas de Propiedades y equipo	(1.842,82)	(293.876,40)
Anticipo de clientes (venta de activo fijo)		
Adquisiciones netas de Obras en Curso	(174.791,44)	-
Efecto neto proveniente de actividades de inversión	(176.634,26)	(293.876,40)
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento		
Financiamiento Instituciones Financiera	754.396,38	(256.130,20)
Pago Financiamiento Terceros	(91.368,80)	(3.300,00)
Financiamiento Socios	(10.520,91)	-
Otras entradas/salidas de efectivo	-	-
Efecto neto proveniente de actividades de financiamiento	646.506,67	(259.439,29)
Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	11.968,12	(206.107,00)
Efectivo al comienzo del año	217.744,38	416.993,75
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	US\$ 229.712,50	217.744,38
Utilidad	US\$ 276.388,16	458.017,56
Partidas de conciliación entre la utilidad y el flujo de efectivo neto provisto por actividades de operación		
Depreciaciones	34.872,71	38.455,80
Ajustes por gasto de impuesto a la renta	(63.319,27)	(88.944,40)
Ajustes por gasto por participación trabajadores	(41.458,22)	(68.702,63)
Depreciación propiedades de inversión	2.274,97	3.249,96
Deterioro de Propiedad de Inversión	15.545,38	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-	-
Cambios netos en activos y pasivos		
Incremento (Disminución) cuentas por cobrar clientes	(10.822,07)	126.670,32
Incremento (Disminución) en otras cuentas por cobrar	12.148,38	(24.779,88)
Incremento (Disminución) en anticipo proveedores	11.923,40	111.396,75
Incremento (Disminución) en inventarios	(987.962,22)	(1.264.740,77)
Incremento (Disminución) en otros activos	(5.779,09)	(40.700,00)
Incremento (Disminución) en cuentas por pagar comerciales	18.347,54	4.195,51
Incremento (Disminución) en otras cuentas por pagar	(29.699,32)	16.239,78
Incremento (Disminución) en beneficios a empleados	(21.848,95)	21.570,17
Incremento (Disminución) en anticipos clientes	331.482,11	1.069.863,03
Incremento (Disminución) en otros pasivos	2,20	(14.582,50)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	US\$ (457.904,29)	347.208,69

Ing. Julio Padrón Ayala
Gerente General

Myrian Salinas
Contadora General
Registro No.17-05739

HERPAYAL CONSTRUCTORA CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018

Nota. 1. Información general de la Compañía

Mediante escritura pública celebrada el 20 de marzo de 1997 ante la Notaria Vigésima Quinta del cantón Quito, a cargo del Dr. Raúl Gaibor, legalmente inscrita en el Registro Mercantil de Quito, el 8 de abril de 1997, se constituyó la Compañía con el nombre de **"TECNIVIALES CÍA. LTDA."**. Con fecha 22 de enero del 2008, mediante escritura pública se realizó una reforma a los estatutos de la Compañía en la cual se cambió la denominación social a **HERPAYAL CONSTRUCTORA CÍA. LTDA.**, legalmente inscrita en el Registro Mercantil de Quito, el 4 de abril de 2008. El domicilio de su sede social es Av. El Inca E4-340 e Isla Seymour, con el Registro Único de Contribuyente N°1791345134001.

La Compañía tiene como objeto y finalidad el estudio, planificación, cálculos, diseño, construcción, fiscalización, asesoría, dirección técnica, administración y mantenimiento de obras civiles tales como: carreteras de todo orden, caminos vecinales, aeropuertos, diques, canales, reservorios, alcantarillado, sistemas de agua potable, puentes y demás obras relacionadas con la ingeniería civil, sanitaria e hidráulica. La ejecución de programas de vivienda, lotizaciones, urbanizaciones, vivienda particular, edificios de propiedad horizontal, estudios de suelos y topográficos y más actividades conexas con la ingeniería civil.

Según escritura 20181701018P04800, con fecha 4 de diciembre de 2018, se realizó el aumento de capital por US 141.966,00 constituyendo un capital total de US 144.000,00 dólares, cumpliendo con las resoluciones adoptadas el 1 de noviembre de 2018, por la Junta General Universal y Extraordinaria de Socios en la que se determina que se aumente el capital social suscrito de la Compañía.

Nota 2. Bases de Presentación y Preparación de los Estados Financieros

2.1 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).

2.2 Base de medición

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base del costo histórico, excepto para la revalorización de las propiedades, maquinarias y equipos. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

2.3 Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar americano que la moneda de curso legal en el Ecuador.

2.4 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF para PYMES, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

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

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

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

2.5 Periodo económico

El periodo económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

2.6 Autorización para la emisión de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminal el 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con la autorización de la gerencia y fueron aprobados mediante Junta General de Socios el 28 de marzo del 2019

Nota 3. Resumen de las Principales Políticas Contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

3.1 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo. En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones en el "Pasivo Corriente".

3.3 Activos y pasivos financieros.-

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

3.3.1 Préstamos y partidas por cobrar

Los préstamos y cuentas a cobrar, se incluyen en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar en el balance, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Cuentas por cobrar clientes: Están registradas a costo de la transacción pues, al momento de su registro no hubieron costos adicionales que deban amortizarse a lo largo de su vida útil esperada (costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva). La entidad registra provisión por deterioro o incobrabilidad con cargo a resultados para el caso de las cuentas por cobrar clientes.

Estimación o deterioro para cuentas por cobrar de dudoso cobro

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables se registran como gastos en el estado de resultados integrales. La determinación de este deterioro se lo registra en base al análisis de cobrabilidad de cada una de las cuentas por 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 ese activo financiero 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 en libros de los activos se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en el estado de resultados dentro de "gastos operacionales". Cuando una cuenta a cobrar es castigada, se regulariza contra los resultados del período y posteriormente se actualiza la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar.

3.3.2 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

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

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

3.3.3 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 de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- 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; y
- c) La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos 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.

3.4 Inventarios

Están valorados al costo, utilizando el método promedio para la imputación de las salidas de dichos inventarios. El saldo de este rubro no excede al valor neto de realización. El valor neto de realización para cada uno de los Items es el precio de venta, menos la proporción de gastos de comercialización y distribución. (NIC 2.10).

Los inventarios son periódicamente analizados con el objetivo de establecer si se requiere estimación para posibles pérdidas asociadas con su valor neto realizable. Las pérdidas asociadas con la disposición de inventarios de lento movimiento, obsoletos y dañados se registran en los resultados del período. (NIC 2.28)

3.5 Crédito tributario

Corresponden principalmente a: anticipos de impuesto a la renta, crédito tributario (IVA) y retenciones en la fuente, 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 impuestos a no recuperar se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

3.6 Pagos anticipados

Se incluyen los 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.

Los seguros pagados por anticipados son amortizados mensualmente considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros.

3.7 Propiedad, planta y equipo

Se denomina propiedades, planta y equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de su Administración cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedades, planta y 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 las propiedades, planta y 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, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

Las propiedades, planta y equipo están presentados por su valor revaluado, siendo el valor razonable el de la fecha de revaluación, menos depreciación acumulada. Las revalorizaciones se llevan a cabo con suficiente regularidad; (última realizada con ocasión del año de transición a las NIIF en el año 2010), de tal manera que el valor en libros no difiera sustancialmente de los que se determinaron como valores razonables al final de cada período.

La política de la Compañía respecto al registro de las revalorizaciones es que los incrementos, resultantes de los reavalúos sean reconocidos en patrimonio como superávit por revalorización (otro resultado integral), excepto cuando se reverse una disminución de la revalorización para el mismo activo previamente reconocido en el resultado, en cuyo caso se le atribuye el aumento a las ganancias o pérdidas en la medida de la disminución previamente como gasto. Una disminución en el valor contable derivado de la revalorización se reconoce en utilidad o pérdida, salvo en la medida en que compense un incremento existente por el mismo activo reconocido como superávit por revalorización de activos.

Los activos adquiridos luego del año 2010, cuyo costo comprenden:

- a) su precio de adquisición, incluidos 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 de 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 los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.

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.

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 registraran hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho bien y posteriormente son reconocidas como gasto del período donde se incurrieron.

Las pérdidas y ganancias por la venta de las propiedades, planta y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro; cuyo efecto se registrará en el estado de resultados.

Los activos empiezan a 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.

3.7.1 Depreciación Acumulada

La vida útil de un activo se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

Las depreciaciones de propiedades, planta y equipo son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado cuando aplica.

3.7.2 Años de vida útil estimada

De acuerdo a cada componente de propiedad, planta y equipo, se detalla a continuación los años de vida útil:

Tipo de Activo	Años de vida útil	% Depreciación
Edificios	20 años	5%
Maquinaria y equipo	10 años	10%
Muebles y enseres	10 años	10%
Equipo de oficina	10 años	10%
Vehículos	5 años	20%
Equipo de computación	3 años	33%

3.8 Deterioro del valor de los activos (no financieros)

Los activos sujetos a depreciación o no, se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros excede a su valor recuperable. Al 31 de diciembre no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros.

3.9 Provisiones

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

3.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida

reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce directamente en el patrimonio.

3.10.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La tarifa de impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre de 2018 es del 25%, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2018, la tarifa será del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", la referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

3.10.2 Impuesto a la renta diferido

El impuesto sobre la renta diferido se provisiona en su totalidad utilizando la metodología de NIC 12.

Tal método se aplica a las diferencias temporarias entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma las diferencias temporarias se identifican ya sea como diferencias temporarias gravables (las cuales resultarán en un futuro en un monto imponible) o diferencias temporarias deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y son incluidos en el resultado, excepto de que hayan surgido de una transacción o suceso reconocido fuera del resultado, por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o por cambios en la normativa tributaria también por reestimaciones sobre la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo. Se reconocerán en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

3.11 Beneficios a los empleados

3.11.1 Beneficios de corto plazo

Corresponde principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de Trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.

- Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

3.11.2 Beneficios a largo plazo

La Compañía tiene la modalidad de contratar personal para cada proyecto a ejecutar por el periodo que dure el mismo, por lo que una vez concluida la construcción se procede a realizar la liquidación del desahucio y la jubilación patronal concepto que este provisionado como obligaciones laborales a corto plazo por este modo de contratación.

3.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar de bienes y servicios entregados a terceros 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) La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- b) La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c) Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y,
- d) El importe de los ingresos ordinarios y sus costos puedan medirse con fiabilidad.

3.13 Costo y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3.14 Normas e interpretaciones recientemente revisadas sin efecto material sobre los Estados Financieros

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de Cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 9	Instrumentos Financieros "": Clasificación y medición	01 de enero de 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes.	01 de enero del 2018
CINIIF	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas.	01 de enero del 2018
NIIF 2	Pagos basados en acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de acciones	01 de enero del 2018
NIIF 4	Contratos de Seguros	01 de enero del 2018
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	01 de enero del 2018
NIC 40	Transferencia de propiedades de inversión	01 de enero del 2018
NIIF 16	Arrendamientos	01 de enero del 2019
	Marco conceptual	01 de enero del 2020
NIIF 17	Contratos de seguros	01 de enero del 2021
CINIIF 23	Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	01 de enero del 2019
NIIF 9	Cláusulas de prepago con compensación negativa	01 de enero del 2019
NIC 19	Modificación, reducción o liquidación del plan	01 de enero del 2019
NIIF 3	Combinación de negocios	01 de enero del 2019
NIIF 11	Acuerdos Conjuntos	01 de enero del 2019
NIC 12	Impuesto sobre la renta	01 de enero del 2019
NIC 23	Costos por préstamos	01 de enero del 2019
NIC 28	Participación de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	01 de enero del 2019
NIIF 10	Estados financieros consolidados	Por determinar

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

Nota 4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2018	2017
Caja Chica	300,00	300,00
Caja General (i)	(84,34)	(61,48)
Fondo Rotativo (ii)	950,00	950,00
Bancos (iii)	228.546,84	216.555,86
	<u>229.712,50</u>	<u>217.744,38</u>

(i) Cuenta provisional para traspaso de fondos entre los proyectos de Herpayal.

(ii) Fondo creado para cubrir gastos pequeños en el proceso de producción, proyecto Córcega.

(iii) Corresponde al efectivo que dispone la compañía en las siguientes instituciones financieras:

- Banco Pichincha
- Banco de Guayaquil
- Mutualista Pichincha

Nota 5 Cuentas por cobrar - Clientes

Su principal composición se presenta en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle		2018	2017
Clientes Herpayal	(i)	3.430,90	3.930,90
Clientes Navarra		546,09	1.046,09
Clientes Corcega		11.822,07	-
		<u>15.799,06</u>	<u>4.976,99</u>

(i) Corresponde a valores pendientes de cobro a clientes por valores de departamentos y trámites de escrituras

Nota 6 Anticipos y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2018, los anticipos y otras cuentas por cobrar se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle		2018	2017
Anticipos mano de obra		100,00	859,35
Anticipos subcontratistas	(i)	131.656,81	98.782,18
Empleados		2.702,19	3.193,62
Otros	(ii)	329.610,13	373.157,38
		<u>464.069,13</u>	<u>475.992,53</u>

(i) Anticipos entregados a proveedores para la construcción de los proyectos.

(ii) Corresponde a anticipos entregados por la emisión de escrituras de los departamentos y los seguros de vehículos.

Nota 7 Inventarios

Al 31 de diciembre de 2018, los inventarios se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2018	2017
Inventario inicial		-
Inventario construcciones en proceso (i)	4.572.187,79	2.214.591,99
Inventario construcciones terminadas (ii)	-	1.369.633,58
	<u>4.572.187,79</u>	<u>3.584.225,57</u>

(i) Valores que corresponden a los edificios que se encuentran en proceso de construcción.

(ii) Corresponden a edificaciones (departamentos) finalizadas que están listos para la venta.

Nota 8 Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2018, los activos por impuesto corriente se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2018	2017
Anticipo impuesto a la renta	26.821,20	35.607,61
Retenciones en la fuente	5.592,03	8.954,00
	<u>32.413,23</u>	<u>44.561,61</u>

Nota 9 Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipo son valorados a su costo, a continuación el detalle al 31 de diciembre, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	Saldo al 31-12-2017	Adiciones	Bajas	Ajuste / Reclasificaciones	Saldo al 31-12-2018
Activos no depreciables					
Terrenos	(i)	-	-	-	145.000,00
Construcciones en curso	(i)	172.724	-	-	174.791,44
Total no depreciables	147.067 (ii)	172.724,11	-	-	319.791,44
Activos depreciables					
Equipos de oficina	4.027,55	-	-	-	4.027,55
Equipo de computación	13.107,27	3.910,15	-	-	17.017,42
Muebles y enseres	4.455,31	-	-	-	4.455,31
Maquinaria y equipo	33.514,63	-	-	-	33.514,63
Vehículos	254.270,01	-	-	(iii)	141.797,01
Total depreciables	309.374,77	3.910,15	-	(112.473)	200.811,92
Total activos fijos	456.442,10	176.634,26	-	(112.473)	520.603,36
Depreciación acumulada:					
Equipos de oficina	(1.355,31)	(402,72)	-	-	(1.758,03)
Equipo de computación	(10.598,97)	(2.324,03)	-	-	(12.923,00)
Muebles y enseres	(1.297,33)	(435,12)	-	-	(1.732,45)
Maquinaria y equipo	(10.803,62)	(3.351,48)	-	-	(14.155,10)
Vehículos	(138.547,85)	(28.359,36)	-	(iii)	(54.434,21)
Total depreciación acumulada	(162.603,08)	(34.872,71)	-	112.473,00	(85.002,79)
Total activo fijo neto	293.839,02	141.761,55	-	-	435.600,57

- (i) Corresponde a la compra de un terreno el 14 de junio de 2017, así como materiales y servicios, que formarán parte del edificio propio de Herpayal.
(ii) Hace referencia a las oficinas que se encuentran en construcciones en proceso con un avance del 67% según informe de avance de obra.
(iii) Corresponde al ajuste realizado el 15 de junio de 2018 por la baja de 3 vehículos Toyota Fortuner según diario No. 000689.

Nota 10 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son valoradas a su costo, a continuación el detalle al 31 de diciembre, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	Saldo al 31-12-2017	Adiciones	Bajas	Ajuste / Reclasificaciones	Saldo al 31-12-2018
Propiedad de Inversión					
Costo:					
Suit	65.000,00	-	(65.000,00)	-	-
Total costo	65.000,00	-	(65.000,00)	-	-
Total propiedad inversión	65.000,00	-	(65.000,00)	-	-
Depreciación acumulada:					
Depreciación suit	(17.179,65)	(2.274,97)	19.454,62	-	(0,00)
Total depreciación acumulada	(17.179,65)	(2.274,97)	19.454,62	-	(0,00)
Total activo fijo neto	47.820,35	(2.274,97)			(0,00)

(i) La propiedad de inversión corresponde a un inmueble ubicado en el sector de Atacames, el mismo que según Fact. 941 del 12 de septiembre del 2018, al Ing. Eduardo Monga, se realizó una compensación de cuentas.

Nota 11 Otras cuentas por cobrar L/P

Al 31 de diciembre de 2018, las otras cuentas por cobrar largo plazo se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2018	2017
Anticipo dividendos	24.791,90	196.338,64
Otras cuentas por cobrar L/P	6.304,64	22.825,55
	<u>31.096,54</u>	<u>219.164,19</u>

Nota 12 Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2018, las obligaciones financieras se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Banco	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	% de interés	Capital	Saldo 31-12-2018
					Corto plazo
Mutualista Pichincha	21-Nov-18	30-Jan-19	9,81%	800.000,00	800.000,00
Mutualista Pichincha	19-Dec-18	26-Mar-19	9,85%	800.000,00	800.000,00
Intereses Créditos Mutualista Pichincha					11.610,89
Casabaca	01-Mar-17			37.260,10	37.260,10
Intereses Casabaca				11.558,45	11.558,45
					<u>1.660.429,44</u>

Banco	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	% de interés	Capital	Saldo 31-12-2017
					Corto plazo
Mutualista Pichincha	08-Nov-17	01-Feb-18	9,83%	100.000,00	100.000,00
Mutualista Pichincha	24-Nov-17	23-Feb-18	9,84%	700.000,00	700.000,00
Intereses Créditos Mutualista Pichincha					8.632,02
Casabaca	01-Mar-17			34.045,32	34.045,32
Intereses Casabaca				15.569,55	15.569,55
					<u>858.246,89</u>

Nota 13 Proveedores

Al 31 de diciembre de 2018, los proveedores se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle		2018	2017
Proveedores			
Herpayal	(i)	20.967,50	28.084,27
Proyecto Navarra	(i)	499,58	30.605,80
Proyecto Córcega		5.498,65	8.949,23
Proyecto Málaga		35.260,41	10.120,75
Proyecto Nuevo		421,48	1.228,94
Ctas. Pag. Tarjeta de Crédito			
Herpayal		4.756,42	5.354,66
Proyecto Córcega		-	1.453,12
Proyecto Málaga	(ii)	1.267,10	8.258,43
Proyecto Pamplona		13.731,60	-
		<u>82.402,74</u>	<u>94.055,20</u>

(i) Corresponde a valores a pagar a proveedores, de acuerdo a las facturas.

(ii) Corresponde a valores a pagar a tarjetas de crédito por compra de bienes, para la el avance de la construcción.

Nota 14 Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2018, los pasivos por impuestos corrientes se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2018	2017
Retenciones en la Fuente Impuesto a la Renta	2.357,30	4.169,64
Impuesto a la Renta	63.319,27	88.944,40
Retenciones de IVA	1.485,91	2.715,53
	<u>67.162,48</u>	<u>95.829,57</u>

Nota 15 Obligaciones laborales

Al 31 de diciembre de 2018, las obligaciones laborales se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2018	2017
Sueldos y salarios	(0,72)	116,31
Décimo tercer sueldo	3.444,40	9.971,36
Décimo cuarto sueldo	6.870,72	5.357,32
Vacaciones	10.161,34	8.535,32
Desahucio	18.341,74	12.241,31
15% Utilidades trabajadores	41.458,22	68.702,63
Obligaciones con el IESS	14.077,43	11.277,83
	<u>94.353,13</u>	<u>116.202,08</u>

Nota 16 Anticipo clientes

Al 31 de diciembre de 2018, los anticipos clientes se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2018	2017
Anticipos proyecto Navarra	8.013,05	32.094,78
Anticipos proyecto Alicante	-	871,83
Anticipos proyecto Córcega (i)	-	1.336.072,84
Anticipos proyecto Málaga (i)	2.277.299,21	914.022,03
Anticipos proyecto Herpayal	171,01	-
Anticipos proyecto Pamplona (i)	329.060,32	-
Total	2.614.543,59	2.283.061,48

- (i) En el proceso realizado por auditoria se presentó los debidos reportes de Anticipos de Clientes de cada proyecto el cual reposan en sus archivos.

Nota 17 Préstamos a terceros

Al 31 de diciembre de 2018, los préstamos a terceros se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2018	2017
Luis Rodríguez	5.000,00	10.000,00
Rubén Patricio Altamirano	-	113.068,80
Diego Padrón	(100,00)	5.500,00
Eugenia Padrón	20.000,00	20.000,00
Leonor Padrón	-	2.000,00
Norma Barriga	74.000,00	24.000,00
Delia Salvador	23.755,05	21.155,05
Santiago Serrano	7.774,66	6.074,66
Carlos Padrón	10.000,00	10.000,00
Guido Padrón	8.000,00	8.000,00
Fanny Padrón	15.000,00	35.000,00
Tania Arias	7.000,00	7.000,00
Total	(i) 170.429,71	261.798,51

- (i) Corresponde a préstamos otorgados a la Compañía que se encuentran respaldados con contratos de mutuo.

Nota 18 Préstamos a socios

Préstamos otorgados por los socios de la Compañía, los mismos que tienen las mismas condiciones que los préstamos generados con las instituciones financieras, el detalle es el siguiente:

Detalle	2018	2017
Ing. Ricardo Padrón	0,01	5.282,56
Ing. Julio Padrón	-	5.619,17
Arq. Luis Padrón	-	5.619,19
Total	(ii) 0,01	(i) 16.520,92

(i) Corresponde a la reclasificación de Aportes Futuras Capitalizaciones a Préstamos Largo Plazo Socios, realizada en el 2013.

(ii) Se realizó la devolución de los aportes a los socios.

Nota 19 Obligaciones financieras L/P

Al 31 de diciembre de 2018, las obligaciones financieras a largo plazo se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2018	2017
Casabaca S.A.	91.152,66	127.899,69
Intereses Casabaca S.A.	11.959,47	24.030,84
Total	(i) 103.112,13	151.930,53

(i) Hace referencia a la compra de los vehículos, los cuales son financiados por Importadora Tomebamba.

Nota 20 Capital social

El 1 de noviembre de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó por unanimidad de votos, el aumento del capital social de la Compañía mediante compensación de créditos por utilidades no distribuidas correspondientes a los ejercicios económicos de los años 2009 al 2012 por un Valor de CIENTO CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$141.966,00). Según escritura pública No. 20181701018P04800, realizada por la Notaría Décima Octava de Quito, con la Dra. Glenda Zapata Silva de fecha 4 de diciembre del 2018 e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de diciembre del 2018.

Por tal razón el capital social de la Compañía luego del perfeccionamiento del aumento de capital será de CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$144.000,00).

El capital autorizado, suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2018, comprende 360.000 participaciones de valor nominal US\$0.40 cada una; se presenta a continuación un detalle de los socios de la compañía:

SOCIO	PORCENTAJE	NUMERO DE PARTICIPACIONES SOCIALES	CAPITAL SOCIAL
Ricardo Antonio Padrón Ayala	33%	120.000	48.000,00
Luis Fernando Padrón Ayala	33%	120.000	48.000,00
Julio César Padrón Ayala	33%	120.000	48.000,00
TOTAL	100%	360.000,00	144.000,00

Nota 21 Reserva Legal

Art. 109.- La compañía formará un fondo de reserva hasta que éste alcance por lo menos al veinte por ciento del capital social. En cada anualidad la compañía segregará, de las utilidades líquidas y realizadas, un cinco por ciento para este objeto.

La compañía realizará el respectivo ajuste en el año 2019, por el valor de \$1.380,53, para cumplir con el porcentaje citado en la Ley de Compañías.

Detalle	2018	2017
Reserva Legal	7.200,00	1.096,36
Total	7.200,00	1.096,36

Nota 22 Resultados acumulados

El 6 de junio de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó por unanimidad de votos el cruce contable de la cuenta por anticipos de dividendos entregados a los socios de la compañía, conforme consta detallado en libros, con los dividendos no distribuidos correspondientes a los ejercicios económicos de los años 2013, 2014 y 10% del año 2015, en los montos detallados a continuación:

Resultados acumulados	720.326,06
Utilidades del ejercicio 2017	300.372,72
TOTAL	1.020.698,78
Distribución socios	-193.846,74
Aumento de capital	-141.966,00
Aumento reserva legal	-6.103,64
TOTAL	-341.916,38
Utilidades acumuladas al 2018	678.782,40

Nota 23 Ventas

Al 31 de diciembre de 2018, las ventas se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2018	2017
Venta de Departamentos	3.279.438,65	2.589.483,00
Total	3.279.438,65	2.589.483,00

Nota 24 Costo de ventas

Al 31 de diciembre de 2018, los costos de ventas se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2018	2017
Construccion	1.714.533,29	1.104.872,61
Costos financieros	75.092,22	57.118,01
Costos no deducibles	2.455,97	1.680,45
Dirección técnica y administrativa	47.183,44	13.406,50
Legales	30.029,83	21.080,72
Planificacion	73.168,44	37.057,18
Publicidad y ventas	143.062,36	75.617,30
Terreno	382.031,86	237.813,54
Total	2.467.557,41	1.548.646,31

Nota 25 Gastos operacionales

Al 31 de diciembre de 2018, los gastos operacionales se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2018	2017
Nómina	315.844,67	310.292,23
Bienes y servicios	164.661,14	214.397,73
Depreciacion	52.693,06	34.505,43
Financieros corrientes	20.772,91	17.892,05
Impuestos	12.820,98	9.009,09
No deducibles	2.431,31	13.297,37
Total	569.224,07	599.393,90

Nota 26 Otros ingresos

Al 31 de diciembre de 2018, los otros ingresos se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2018	2017
Obras adicionales (i)	1.354,12	2.025,38
Otros Ingresos (ii)	32.376,87	14.000,29
Intereses Ganados		549,10
Total	33.730,99	16.574,77

(i) Corresponde a solicitudes que pide el cliente para mejoras en el departamento

(ii) Corresponde a resciliaciones y venta de un estacionamiento.

Nota 27 Impuesto a la renta y participación trabajadores

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, la Compañía presenta su declaración del impuesto por el período de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía calculó y registró la provisión para impuesto a la renta de acuerdo a lo estipulado en los artículos 37 de la LORTI y 51 del RLORTI, respectivamente y en lo que dispone la ley para la parte reinvertida.

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

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

La determinación del impuesto a la renta se lo realiza de acuerdo a lo estipulado en el artículo 46 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Dicha determinación fue como sigue:

Descripción	2018	2017
Utilidad del Ejercicio	276.388,16	458.017,56
(-) Participación Trabajadores	41.458,22	68.702,64
Utilidad Antes de IR	<u>234.929,94</u>	<u>389.314,92</u>
(+) Gastos No Deducibles	18.347,11	14.977,82
(-) Otras rentas exentas y no gravadas	-	-
(+) Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos	-	-
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	-	-
(-) Deducciones Trabajadores con Discapacidad	-	-
Utilidad Gravable	<u>253.277,05</u>	<u>404.292,74</u>
Impuesto a la Renta Causado		
Tarifa del 12% sobre utilidad a reinvertir		
Tarifa del 15% sobre utilidad a reinvertir (paraisos fiscales)		
Tarifa del 22% sobre no reinversión	-	88.944,40
Tarifa del 25% sobre no reinversión (paraisos fiscales)	-	-
Tarifa del 25% sobre no reinversión	<u>63.319,27</u>	<u>-</u>
	63.319,27	88.944,40
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio		
(-) fiscal declarado	-	-
Impuesto a la renta causado mayor al anticipo determinado	<u>63.319,27</u>	<u>88.944,40</u>
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago		
(-) Retenciones en la fuente recibidas	32.413,24	44.561,61
Crédito tributario generado por impuesto a la salida		
(-) de divisas	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta por pagar (saldo a favor del contribuyente)	<u>30.906,03</u>	<u>44.382,79</u>

Nota 28 Transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2018 y 2017, con sus partes relacionadas:

Detalle	2018	2017
Sueldos y salarios	133.200,00	133.200,00
Total (i)	<u>133.200,00</u>	<u>133.200,00</u>

(i) Corresponde a la remuneración del personal clave del directorio y la gerencia, (Ver página siguiente)

Nombres Completos Trabajadores	Categoría	Sueldo Base	Sueldo Anual
Padrón Ayala Julio Cesar	Gerente de Proyectos	4.000,00	48.000,00
Padrón Ayala Luis Fernando	Gerente de Proyectos	4.000,00	48.000,00
Padrón Lafebre Santiago Javier	Gerente Jurídico	3.100,00	37.200,00
TOTAL		<u>19.650,00</u>	<u>133.200,00</u>

Nota 29 Otros aspectos relevantes

Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria

Según registro oficial N° 296, con fecha 24 de julio de 2014 se publica la Resolución N° SCV.DSC.G.14.012 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, por la cual se expide el nuevo "Reglamento de Funcionamiento de las Compañías que realizan Actividad Inmobiliaria", el mismo que incluye entre otros aspectos relevantes los siguientes:

Art. 1.- Ámbito de aplicación.-

Las disposiciones del presente reglamento serán de cumplimiento obligatorio para las compañías cuyo objeto social contemple la actividad inmobiliaria en cualesquiera de sus fases, tales como, la promoción, construcción y comercialización; y que para el desarrollo y ejecución de los proyectos inmobiliarios que ofrecen al público reciban dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de las viviendas y edificaciones.

Art. 2.- Obligaciones.-

Las compañías que realicen actividad inmobiliaria, deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- Ser propietaria del terreno en el cual se desarrollará el proyecto o titular de los derechos fiduciarios del fideicomiso que sea propietario del terreno, lo que se acreditará con el testimonio de la escritura pública contentiva del título traslativo de dominio y el certificado correspondiente del Registro de la Propiedad. En caso de no cumplir con lo anterior, será necesario que en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva, según el caso, comparezca y se obligue la persona natural o jurídica propietaria del terreno.

- b) Contar con el presupuesto detallado de cada proyecto, que deberá estar aprobado por la Junta General de Accionistas o Socios o el Directorio de la compañía, e incluirá la proyección de los ingresos necesarios para su desarrollo y sus fuentes, incluido el financiamiento, así como los costos y gastos que genere el proyecto inmobiliario.
- c) Suscribir a través de su representante o representantes legales y en calidad de promitente vendedora, las escrituras públicas de promesa de compraventa con los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias. En las promesas de compraventa se deberá señalar, al menos, la ubicación, identificación y características del inmueble; el precio pactado; las condiciones de pago; el plazo para la entrega del bien; y el plazo para la suscripción de la escritura pública de compraventa definitiva.
- d) Construir, dentro de los plazos establecidos, los proyectos inmobiliarios aprobados y autorizados por los organismos competentes en materia de uso de suelo y construcciones, de conformidad con los contratos de promesa de compraventa celebrados con los promitentes compradores de los inmuebles.
- e) Suscribir a través de su representante legal las escrituras públicas de compraventa definitiva de transferencia de dominio a favor de los promitentes compradores, de los bienes inmuebles que fueron prometidos en venta.
- f) Atender los requerimientos de información que formule la Superintendencia de Compañías y Valores, así como de los organismos públicos que tienen competencias legales en materia de vivienda.
- g) Cumplir las disposiciones de la Superintendencia de Compañías y Valores, encaminadas a corregir situaciones que pudieren causar perjuicios a los clientes de la compañía, dentro de los términos o plazos que el organismo de control establezca

Las compañías que realicen actividad inmobiliaria a través de un fideicomiso mercantil en el que ostenten la calidad de constituyentes, constituyentes adherentes o beneficiarios deberán, además, cumplir con las regulaciones dictadas por el Consejo Nacional de Valores.

Art. 3.- Las compañías que realicen actividad inmobiliaria, en los términos del presente Reglamento, deben abstenerse de realizar lo siguiente:

- a) Ofrecer al público la realización de proyectos en terrenos que no sean de su propiedad o en terrenos que sean de propiedad de fideicomisos respecto de los cuales no sean titulares de los derechos fiduciarios, excepto en los casos en que cuenten con el compromiso por parte de la persona natural o jurídica propietaria del terreno de comparecer y obligarse en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva, según sea el caso.
- b) Promover proyectos inmobiliarios que no tengan el presupuesto detallado.
- c) Recibir u ordenar recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, sin contar con la autorización prevista en los artículos 470 y 477 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- d) Suscribir contratos de promesa de compraventa por instrumento privado.
- e) Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta.
- f) Destinar el dinero de promitentes compradores participantes de un determinado proyecto inmobiliario o etapa del mismo, a otros proyectos inmobiliarios o etapas que desarrolle

la compañía, así como desviarlos a fines distintos al objeto específico para el cual fueron entregados. Sin embargo, tal dinero sí podrá destinarse a la ejecución de las obras comunes de un mismo proyecto inmobiliario.

Únicamente en el caso de contar efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una etapa, la compañía podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra etapa del mismo proyecto.

Art. 4.- Contratos.-

Los contratos que las compañías sometidas a este reglamento utilicen para vender los bienes inmuebles que comercialicen al público, deberán observar las disposiciones que sobre la materia constan en la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, en la Ley Orgánica de la Defensoría del Pueblo, y las normas contenidas en el Constitución de la República.

Art. 5.- Acciones.-

En caso de que en los contratos de promesas de compraventa y de compraventa definitivas se estipularen cláusulas discriminatorias e inequitativas entre las partes, aun cuando se reputan no escritas, podrá denunciarse tal hecho a la Defensoría del Pueblo, sin perjuicio de las denuncias que se presentaren ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y de las acciones judiciales que puedan deducir los promitentes compradores.

Art. 6.- Intervención.-

De oficio o a petición de parte, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros podrá realizar en cualquier momento inspecciones para verificar que las compañías, en forma previa a la construcción y comercialización de sus proyectos inmobiliarios, han cumplido con lo dispuesto en la normativa vigente.

Art. 7.- Notificación a municipios.-

Cuando en el ejercicio de sus labores de supervisión y control la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros detectare que una compañía sujeta a este reglamento ha recibido u ordenado recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, sin contar con la autorización prevista en los artículos 470 y 477 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, notificará el hecho a la municipalidad del cantón correspondiente, para los fines de ley.

Art. 8.- Disolución y liquidación.-

Si las exigencias de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para que la compañía aplique correctivos que permitan superar una situación general negativa que comporte riesgo para sus clientes, no son acatadas dentro de los términos o plazos que el organismo de control conceda para tal efecto, la compañía podrá ser declarada disuelta, en la forma contemplada en los artículos 361 y siguientes de la Ley de Compañías.

Art. 9.- Facultad interpretativa.-

Los casos de duda que surgieren en la aplicación del presente reglamento, o que no estuvieren previstos en sus disposiciones, serán resueltos por el Superintendente de Compañías, Valores y Seguros.

Nota 30 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros (marzo 1 del 2019) no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de la 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.


Ing. Ricardo Antonio Padrón Ayala
APODERADO


Myrian Salinas
CONTADORA GENERAL