

Ferroidnobilaria S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2018 e Informe de
los Auditores Independientes*

FERROINMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
FV	Valor razonable (Fair value)
FVR	Valor razonable con cambios en resultado del año
FVORI	Valor razonable con cambios en otro resultado integral
SPPI	Solo pago de principal e intereses
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Ferroinmobiliaria S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Ferroinmobiliaria S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Ferroinmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de Ferroinmobiliaria S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, 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 de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía ("DTTL"), su red de firmas miembro, y a sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades legalmente separadas e independientes. DTTL (también denominada "Deloitte Global") no presta servicios a clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y de sus firmas miembro puede verse en el sitio web www.deloitte.com/about.

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 los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Administración de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresamos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Deloitte & Touche

Quito, Marzo 18, 2019
Registro No. 019

David Liger

David Liger
Director - Apoderado
Licencia No. 17-5223

FERROINMOBILIARIA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/18</u> (en U.S. dólares)	<u>31/12/17</u>
Efectivo y bancos	5	2,051,384	620,937
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	822,694	770,383
Inventarios	7	15,403,430	13,706,506
Activos por impuestos corrientes		5,266	5,266
Otros activos		<u>121,463</u>	<u>70,767</u>
Total activos corrientes		<u>18,404,237</u>	<u>15,173,859</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por cobrar comerciales	6	366,484	225,728
Inventarios	7	2,989,456	3,121,472
Equipos	8	376,853	393,883
Propiedades de inversión	9	<u>20,166,784</u>	<u>21,008,736</u>
Total activos no corrientes		<u>23,899,577</u>	<u>24,749,819</u>
TOTAL		<u>42,303,814</u>	<u>39,923,678</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Eduardo Crespo
Apoderado Especial

PASIVOS Y PATRIMONIO**Notas****31/12/18****31/12/17****(en U.S. dólares)****PASIVOS CORRIENTES:**

Préstamos	10	2,392,294	2,765,598
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	3,121,269	2,459,634
Anticipos de clientes	12	1,296,827	1,697,424
Pasivos por impuestos corrientes	13	567,278	471,676
Obligaciones acumuladas	14	427,739	405,231
Total pasivos corrientes		<u>7,805,407</u>	<u>7,799,563</u>

PASIVOS NO CORRIENTES:

Préstamos	10	9,943,873	7,641,010
Obligaciones por beneficios definidos		104,397	71,595
Pasivos por impuestos diferidos	13	5,587,971	5,545,077
Total pasivos no corrientes		<u>15,636,241</u>	<u>13,257,682</u>

Total pasivos		<u>23,441,648</u>	<u>21,057,245</u>
---------------	--	-------------------	-------------------

PATRIMONIO:

16

Capital social	5,994,073	5,994,073
Reserva legal	367,498	247,127
Utilidades retenidas	<u>12,500,595</u>	<u>12,625,233</u>
Total patrimonio	<u>18,862,166</u>	<u>18,866,433</u>

TOTAL		<u>42,303,814</u>	<u>39,923,678</u>
-------	--	-------------------	-------------------



Marcos Espinel
Contador General

FERROINMOBILIARIA S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/18</u> (en U.S. dólares)	<u>31/12/17</u>
INGRESOS	17	10,309,832	10,124,559
COSTO DE VENTAS	18	(6,928,496)	(6,086,009)
UTILIDAD POR MEDICIÓN AL VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN	9	<u>812,447</u>	<u>719,258</u>
MARGEN BRUTO		4,193,783	4,757,808
Gastos de administración	18	(1,383,431)	(1,391,026)
Gastos de ventas	18	(825,027)	(834,963)
Gastos financieros		(55,818)	(222,449)
Otros gastos	18	(63,140)	(65,200)
Ingresos financieros		15,070	40,908
Otros ingresos		<u>140,239</u>	<u>136,405</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>2,021,676</u>	<u>2,421,483</u>
Menos gasto por impuesto a la renta:	13		
Corriente		(483,387)	(423,315)
Diferido		(42,894)	(794,460)
De años anteriores		<u>(209,144)</u>	
Total		<u>(735,425)</u>	<u>(1,217,775)</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>1,286,251</u>	<u>1,203,708</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Eduardo Crespo
Apoderado Especial


Marcos Espinel
Contador General

FERROINMOBILIARIA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	Capital social	Reserva legal	Utilidades retenidas ... Distribuíbles ... (en U.S. dólares) ...	Reserva de capital	Por adopción de NIIF	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2016	5,994,073	144,470	3,378,026	107,564	9,012,707	18,636,840
Utilidad del año			1,203,708			1,203,708
Distribución de dividendos (Ver Nota 16)			(974,115)			(974,115)
Transferencia		102,657	(102,657)			
Saldos al 31 de diciembre del 2017	5,994,073	247,127	3,504,962	107,564	9,012,707	18,866,433
Utilidad del año			1,286,251			1,286,251
Distribución de dividendos (Ver Nota 16)			(1,290,518)			(1,290,518)
Transferencia		120,371	(120,371)			
Saldos al 31 de diciembre del 2018	5,994,073	367,498	3,380,324	107,564	9,012,707	18,862,166

Ver notas a los estados financieros


Ing. Eduardo Crespo
Apoderado Especial


Marcos Espinel
Contador General

FERROINMOBILIARIA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
	(en U.S. dólares)	
EFFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	9,725,124	10,382,425
Pagos a proveedores y empleados	(8,464,574)	(9,410,449)
Impuesto a la renta	(618,130)	(312,421)
Ingresos financieros	15,070	40,908
Gastos financieros	(449,555)	(745,138)
Otros ingresos	129,168	136,381
Otros gastos	<u>(63,140)</u>	<u>(65,200)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>285,034</u>	<u>26,506</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipo	(42,366)	(95,219)
Venta de propiedades y equipo	<u>11,071</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(31,295)</u>	<u>(95,219)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento de préstamos	8,019,829	3,560,413
Pago de préstamos	(5,931,819)	(4,586,122)
Dividendos pagados a accionistas	<u>(900,231)</u>	<u>(974,115)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>1,187,779</u>	<u>(1,999,824)</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:		
Incremento (disminución) neto en efectivo y bancos	1,430,447	(2,068,537)
Saldos al comienzo del año	<u>620,937</u>	<u>2,689,474</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>2,051,384</u>	<u>620,937</u>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Eduardo Crespo
Apoderado Especial

Marcos Espinel
Contador General

FERROINMOBILIARIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

Ferroinmobiliaria S.A. (la Compañía) es una compañía anónima constituida en el Ecuador y su domicilio principal es en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha.

La principal actividad de la Compañía es la gestión de proyectos inmobiliarios, promoción de viviendas, inversión patrimonial en proyectos inmobiliarios de suelo, vivienda y expansión de suelos.

La Compañía promociona, construye y comercializa el proyecto inmobiliario "Ciudad Jardín" ubicado en el Sur de la ciudad de Quito. El terreno sobre el cual se construye el proyecto inmobiliario tiene una extensión de 27.13 hectáreas, dividido en 33 manzanas, de las cuales 5 manzanas han sido construidas y están siendo comercializadas, 4 manzanas se encuentran en construcción y sujetas a reserva por parte de clientes; y las 24 manzanas restantes se encuentran pendientes de construcción, razón por lo cual, son registradas como propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el personal total de la Compañía alcanza los 33 y 40 empleados, respectivamente, que se encuentran distribuidos en los diversos segmentos operacionales.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

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

Impactos de la aplicación inicial de NIIF 9 Instrumentos financieros

En el año en curso, la Compañía ha aplicado la NIIF 9 Instrumentos Financieros (revisada en julio de 2014) y las enmiendas consecuentes en relación con otras NIIF que son efectivas durante un período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones transitorias de la NIIF 9 permite a una entidad no reexpresar información comparativa.

Adicionalmente, la Compañía ha adoptado las modificaciones consecuentes a la NIIF 9 Instrumentos Financieros: Revelaciones que fueron aplicadas a las revelaciones de 2018 y al período comparativo.

La NIIF 9 introduce nuevos requisitos para:

- 1) La clasificación y medición de activos y pasivos financieros,
- 2) Deterioro de los activos financieros, y
- 3) Contabilidad general de coberturas.

Un detalle de estos nuevos requerimientos, así como su impacto sobre los estados financieros son descritos más adelante.

La Compañía ha aplicado NIIF 9 en conformidad con las disposiciones de transición expuestas en NIIF 9.

a) La clasificación y medición de los activos financieros

La fecha de la aplicación inicial (es decir, la fecha en que la Compañía ha evaluado su activos y pasivos financieros existentes en términos de los requerimientos de NIIF 9) es el 1 de enero de 2018. Por consiguiente, la Compañía ha aplicado los requerimientos de NIIF 9 a instrumentos que continúan siendo reconocidos al 1 de enero de 2018 y no ha aplicado los requerimientos a los instrumentos que ya han sido dados de baja al 1 de enero de 2018.

Se requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIIF 9, se midan posteriormente a su costo amortizado o al valor razonable considerando como base el modelo de negocio aplicado por la Compañía para la gestión de los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

Específicamente:

- Instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;
- Instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es a la vez, obtener los flujos de efectivo contractuales y vender los instrumentos de deuda, y que tiene flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, posteriormente se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral "FVORI".;
- Todas las demás inversiones en instrumentos de deuda o patrimonio posteriormente, se miden a su valor razonable con cambios en resultados "FVR".

A pesar de lo indicado anteriormente, la Compañía puede hacer la elección / designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de un instrumento de patrimonio que no es mantenida ni para negociar, ni como contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y

- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión en un instrumento de deuda que cumple con los criterios para ser medida a costo amortizado o FVORI, para ser medido a FVR, si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

En el año en curso, la Compañía no ha designado ninguna inversión de deuda que cumpla los criterios de medición del costo amortizado o FVORI, para ser medido a FVR.

Los instrumentos de deuda que se miden posteriormente al coste amortizado o al FVORI están sujetos a deterioro, ver literal (b) a continuación.

La Administración de la Compañía revisó y evaluó los activos financieros existentes al 1 de enero del 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían en esa fecha, y se concluyó que la aplicación inicial de la NIIF 9 no ha tenido impactos sobre los activos financieros de la Compañía en cuanto a su clasificación y medición.

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y los préstamos y las cuentas por cobrar comerciales que fueron medidos a costo amortizado según la NIC 39, se mantienen valorados a su costo amortizado según NIIF 9, debido a que los instrumentos están dentro de un modelo de negocio para recolectar flujos de efectivo contractuales y estos flujos de efectivo consisten exclusivamente de los pagos de capital e intereses sobre el importe principal pendiente.

(b) Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida de crédito esperada (PCE) en lugar de un modelo de pérdida de crédito incurrida aplicado bajo NIC 39. El modelo de pérdida esperada de crédito requiere que la Compañía tome en cuenta las pérdidas de crédito esperadas y los cambios en esas pérdidas de crédito esperadas al cierre del ejercicio para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento de pérdida haya ocurrido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una provisión para incobrables por las pérdidas de crédito esperadas en:

- (1) Inversiones de deuda medidas a su costo amortizado o al FVORI;
- (2) Arrendamientos por cobrar;
- (3) Cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos; y
- (4) Contratos de garantía financiera a la que se aplican los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.

En particular, la NIIF 9 requiere que la Compañía mida la provisión para pérdidas de un instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida del instrumento, si el riesgo de crédito de ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es un activo financiero adquirido u originado con deterioro. Sin embargo, si el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial (salvo para un activo financiero adquirido u originado con deterioro), la Compañía está obligada a medir la asignación de la pérdida de ese instrumento financiero a un importe igual a la pérdida esperada en 12 meses. La NIIF 9 también requiere un enfoque simplificado para la medición de pérdidas por un importe

igual a la vida de las cuentas por cobrar comerciales, activos de contratos y arrendamiento por cobrar en ciertas circunstancias.

Para las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar la Compañía aplica el enfoque simplificado y reconoce las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida de estos activos. Como resultado del análisis realizado, la Administración mantiene una deficiencia de la provisión de US\$23,295, la cual no fue registrada por carecer de importancia relativa.

c) Clasificación y medición de pasivos financieros

Un cambio significativo fue introducido por la NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros relacionado con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como a FVR atribuible a cambios en el riesgo de crédito del emisor.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presente en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de esos efectos cree o incremente la asimetría contable en el resultado del año. Los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero que sea atribuible al riesgo de crédito de ese pasivo, no serán reclasificados posteriormente al resultado del año, sino que son transferidos directamente a resultados acumulados cuando el pasivo financiero es dado de baja. Previamente, bajo NIC 39, el importe total de los cambios en el valor razonable de los pasivos financieros medidos a FVR se presentaba en resultados del año.

La aplicación de la NIIF 9 no ha tenido impacto en la clasificación y medición de los pasivos financieros de la Compañía.

d) Revelaciones en relación con la aplicación inicial de NIIF 9

No existieron activos financieros o pasivos financieros que la Compañía hubiera designado previamente como a FVR bajo NIC 39 que fueran objeto de reclasificación o que la Compañía haya decidido reclasificar a partir de la aplicación de la NIIF 9. No hubo activos financieros o pasivos financieros que la Compañía ha optado por designar como a FVR en la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 9.

La aplicación de la NIIF 9 no ha tenido impacto en los flujos de efectivo de la Compañía.

Impacto de la aplicación de la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La Compañía ha aplicado la NIIF 15 de ingresos procedentes de contratos con los clientes (modificada en abril de 2016) que es de aplicación obligatoria durante el período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. La NIIF 15 introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos. Una orientación más prescriptiva se ha añadido en la NIIF 15 para hacer frente a situaciones específicas.

La NIIF 15 utiliza los términos "activo de contrato" y "pasivo de contrato" para describir lo que más comúnmente se conoce como "Ingresos devengados" e "ingresos diferidos"; sin embargo, la Norma no prohíbe que una entidad utilice descripciones alternativas en el estado de situación financiera. La Compañía ha adoptado la terminología utilizada en la NIIF 15 para describir estos saldos.

La política contable de la Compañía para el reconocimiento de sus ingresos se describe en detalle en la nota 3.14. Además de proporcionar revelaciones más extensas para las transacciones de ingresos de la Compañía, la aplicación de la NIIF 15 no ha tenido impacto en la posición financiera o el desempeño financiero de la Compañía.

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas - A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificación a la NIC 19	Modificación, reducción o liquidación del plan	Enero 1, 2019
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 16: Arrendamientos

Impacto general de la aplicación de las NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas cuando se vuelve efectiva para los períodos iniciados a partir de 1 de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, NIIF 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador bajo NIC 17.

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Compañía hará uso del recurso práctico disponible en la transición a las NIIF 16 de no volver a evaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. En consecuencia, la definición de un contrato de arrendamiento de acuerdo con la NIC 17 y CINIIF 4 continuará aplicando a esos arrendamientos contraídos o modificados antes de enero 1 de 2019.

El cambio en la definición de un contrato de arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. NIIF 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si el uso de un activo identificado es controlado por el cliente. El control se considera que existe si el cliente tiene:

- El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de la utilización de un activo identificado; y

- El derecho a dirigir el uso de ese activo.

La Compañía aplicará la definición de un contrato de arrendamiento y guías relacionadas establecidas en la NIIF 16 a todos los contratos de arrendamiento celebrados o modificados el 1 de enero 2019 (si se trata de un arrendador o el arrendatario en el contrato de arrendamiento). En la preparación para la aplicación por primera vez de la NIIF 16, la Compañía ha llevado a cabo un proyecto de implementación. El proyecto ha demostrado que la nueva definición de la NIIF 16 no cambiará significativamente el alcance de los contratos que cumplen con la definición de un contrato de arrendamiento para la Compañía.

Impacto en la Contabilidad del Arrendatario

Arrendamientos operativos

La NIIF 16 cambiará la forma en que la Compañía contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como operativos, los cuales, están fuera del estado de situación financiera.

En la aplicación inicial de la NIIF 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica más adelante), la Compañía:

- a) Reconocerá activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento futuros;
- b) Reconocerá la amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultados.
- c) Separará el monto total de dinero pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Incentivos de arrendamiento (por ejemplo, período de gracia para pagos de alquiler) será reconocido como parte de la medición de los activos por derecho de uso y pasivos de arrendamiento, mientras que según la NIC 17 estos resultaron en el reconocimiento de un pasivo por incentivo de arrendamiento, amortizados como una reducción de los gastos de alquiler sobre una base de línea recta.

Bajo la NIIF 16, los activos por derecho de uso serán probados por deterioro de acuerdo con la NIC 36 - Deterioro de los activos. Esto reemplazará el requisito previo de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para los arrendamientos a corto plazo (período de arrendamiento de 12 meses o menos) y los arrendamientos de activos de bajo valor (tales como ordenadores personales y mobiliario de oficina), la Compañía optará por reconocer un gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, según lo permitido por la NIIF 16.

Arrendamientos Financieros

Las principales diferencias entre NIIF 6 y la NIC 17 con respecto a los activos mantenidos anteriormente en arrendamiento financiero, es la medición de las garantías del valor residual proporcionadas por el arrendatario al arrendador. La NIIF 16 requiere que la Compañía reconozca como parte de su pasivo por arrendamiento sólo el importe que se espera pagar bajo una garantía del valor residual, en lugar del importe máximo

garantizado como requiere la NIC 17. En la aplicación inicial, la Compañía presentará equipos previamente incluidos en propiedades, planta y equipo dentro de la partida de activos por derecho de uso, y el pasivo por arrendamiento, presentado anteriormente en los préstamos, se presentarán en una línea separada de pasivos por arrendamientos.

Basados en un análisis de los contratos de arrendamiento financiero al 31 de diciembre del 2018, y considerando los hechos y circunstancias existentes a esa fecha, la Administración de la Compañía ha evaluado que este cambio tendrá un impacto en los importes reconocidos en los estados financieros; sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIC 19: Modificación, reducción o liquidación de Planes de Beneficios de Empleados

Las enmiendas aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por la liquidación) se calcula mediante la medición del pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación), pero ignorando el efecto del techo de activo (que pueden surgir cuando el plan de beneficio definido está en una posición excedente). NIC 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo de activo que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en una segunda etapa y se reconoce en la manera normal en otro resultado integral.

Los párrafos que se refieren a la medición del costo de servicio actual y el interés neto sobre el pasivo por beneficios definidos neto (activo) también se han modificado. La Compañía ahora está requerida a utilizar supuestos actualizados de esta nueva medición para determinar el costo de servicio actual y de interés neto durante el resto del período de información después cambio en el plan. En el caso de los intereses netos, las enmiendas dejan claro que para períodos posteriores a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos neto según lo establecido en la NIC 19.99, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (teniendo también en cuenta el efecto de las contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos).

Las modificaciones se aplican de forma prospectiva. Sólo se aplican a las modificaciones, reducciones o liquidaciones de planes, que ocurren en o después del inicio del período anual en el que se aplican primero las modificaciones a la NIC 19. Estas modificaciones deben ser aplicadas en períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

La Administración de la Compañía no espera que la aplicación de esta modificación en el futuro tenga un impacto en los estados financieros.

CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad

fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

Esta interpretación aplica para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- NIIF 3 Combinación de Negocios – clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- NIIF 11 Acuerdos Conjuntos - clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.
- NIC 12 Impuesto a las Ganancias - clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento - clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

3.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

3.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión que son medidas al valor razonable tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría 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 un pasivo, la Compañía 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. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

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

3.4 Efectivo y bancos - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

3.5 Inventarios - Son medidos al costo o valor neto realizable, el menor. El costo incluye materiales directos, mano de obra directa y aquellos gastos incurridos para colocar el inventario en su ubicación y condición actual.

El costo de los inmuebles vendidos se determina asignando los costos directos e indirectos de cada proyecto construido para cada uno de los inmuebles proporcionalmente en base al metraje de construcción.

La Compañía clasifica como activos corrientes a aquellos inventarios que se esperan venderlos en el ciclo normal de operación. El ciclo normal de operación de la Compañía es de hasta tres años, el cual comprende el período entre la construcción de las manzanas hasta la venta de las unidades habitacionales.

3.6 Construcciones en proceso - Se medirán inicialmente al costo y comprende todos los desembolsos directamente relacionados con la construcción de los proyectos.

3.7 Equipos

Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, los equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período que se producen.

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

A continuación, se presentan las principales partidas de equipos y las vidas útiles que se utilizaron en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Equipos de construcción	10
Vehículos	5
Oficinas en obra	20
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Herramientas	10

Retiro o venta de equipos - Una partida de equipos se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

3.8 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía registra como propiedades de inversión aquellos terrenos (manzanas) sobre los cuales no se ha iniciado la construcción de las unidades habitacionales del proyecto inmobiliario “Ciudad Jardín”. Previo al inicio de la construcción de los inmuebles sobre una manzana, la misma es reclasificada a inventario.

- 3.9 Costos por préstamos** - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición o construcción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

- 3.10 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal. Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera. La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro de la Compañía soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivos. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Con el propósito de medir los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos para propiedades de inversión que se miden usando el modelo de valor razonable, el valor en libros de dichas propiedades se presume que se recuperará completamente a través de la venta, a menos que la presunción sea rebatida. La presunción es rebatida cuando la propiedad de inversión es depreciable y se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos que genera la propiedad de inversión en el tiempo, y no a través de la venta.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

3.11 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

3.12 Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

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

Las ganancias y pérdidas actuariales y otras remediciones de los activos del plan (en caso de existir) se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período. Las remediciones incluidas en el otro resultado integral no son reclasificadas posteriormente. Los costos de servicios pasados son reconocidos en los resultados del ejercicio cuando la modificación o reducción del plan ocurre, o cuando la Compañía reconoce los costos de restructuración relacionados o los beneficios de terminación, lo que ocurra primero.

Otros beneficios de corto plazo - Se reconoce un pasivo por los beneficios acumulados a favor de los empleados con respecto a los sueldos, salarios, beneficios sociales, vacaciones anuales, etc., en el período en el que el empleado proporciona el servicio relacionado por el valor de los beneficios que se espera recibir a cambio de ese servicio. Los pasivos relacionados con beneficios a empleados a corto plazo se miden al valor que se espera pagar a cambio del servicio, conforme la forma de cálculo de cada beneficio.

Participación a trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

3.13 Arrendamientos - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

La Compañía como arrendataria - Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario. Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los períodos en los que sean incurridos.

3.14 Reconocimiento de ingresos - Los ingresos se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con un cliente y excluye los importes cobrados en nombre de terceros. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control del bien a un cliente.

Venta de unidades habitacionales - La Compañía vende las unidades habitacionales que construye en el proyecto inmobiliario denominado “Ciudad Jardín”, las cuales se reconocen contablemente:

- Al momento de la inscripción de la escritura de la unidad habitacional en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, o,
- Al momento de la cancelación de la totalidad del valor de la unidad habitacional por parte del cliente.

3.15 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 en el que se conocen.

3.16 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3.17 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

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

3.18 Activos financieros - Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de los activos financieros

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones son medidos posteriormente a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVORI):

- Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra al obtener flujos de efectivo contractuales y por la venta de los activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados (FVR).

El costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

Para los activos financieros distintos a los comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado. Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado (véase más adelante). Si, en períodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las cuentas por cobrar comerciales. El importe de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

La Compañía reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de la Compañía, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Aumento significativo de riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía compara el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de presentación de informes, con el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de su reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información prospectiva considerada incluye proyecciones de la industria en que operan los deudores, obtenida a partir de los informes económicos de expertos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de investigación y otras organizaciones similares, así como la consideración de diversas fuentes externas de información económica actuales y proyectadas que se relacionan con las operaciones claves de la Compañía.

En particular, la siguiente información se considera al evaluar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial:

- Deterioro significativo real o esperado en la calificación de crédito interna o externa del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en los indicadores externos de mercado del riesgo de crédito para un determinado instrumento financiero, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, los precios de swaps de incumplimiento crediticio del deudor, el tiempo o el grado en que el valor razonable de un activo financiero ha sido inferior a su costo amortizado;
- Cambios adversos existente o proyectados en las condiciones de negocio, financieras o económicas que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.
- Deterioro importante real o esperado en los resultados de las operaciones del deudor;
- Aumento significativo en el riesgo de crédito de otros instrumentos financieros del mismo deudor;

- Cambios significativos adversos reales o esperados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulta en una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Compañía presume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Compañía asume que el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determinó que el riesgo de crédito de ese instrumento es bajo a la fecha de reporte. Un instrumento financiero se determina que tiene un bajo riesgo de crédito si:

- (1) El instrumento financiero tiene un bajo riesgo de incumplimiento,
- (2) El deudor tiene una fuerte capacidad para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de efectivo en el corto plazo, y
- (3) cambios adversos en las condiciones económicas y de negocio en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducir la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de caja.

La Compañía monitorea periódicamente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito y los revisa para asegurar que los criterios son capaces de identificar incremento significativo en el riesgo de crédito antes que los saldos se conviertan en vencidos.

Definición de incumplimiento

La Compañía considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 90 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- (b) un incumplimiento de contrato, tal como un evento de incumplimiento o vencimiento;
- (c) los prestamistas del prestatario, por razones contractuales o económicas relacionadas con dificultades financieras del prestatario han realizado concesiones que de otro modo no hubieran considerado;
- (d) cada vez es más probable que el prestatario entre en quiebra o reorganización financiera; o
- (e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Política de castigos

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

Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describió anteriormente.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuentas incobrables.

Baja en cuenta de los activos financieros – La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

3.19 Pasivos financieros - Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando la transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la

Compañía, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado - Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Baja en cuentas de un pasivo financiero - La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVES PARA ESTIMACIONES INCIERTAS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que se describen en la nota 3, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucren estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

4.1 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables de la Compañía

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones (las cuales son presentadas de forma separada abajo), que la Administración ha efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un impacto significativo en los importes reconocidos en los estados financieros.

Juicios aplicados en la determinación del cumplimiento de las obligaciones de desempeño

En la Nota 3.14 se describe la política de reconocimiento de ingresos.

Al emitir su juicio, la Administración consideró los criterios detallados para el reconocimiento de los ingresos establecidos en la NIIF 15 y, en particular, si la Compañía había transferido el control de los bienes al cliente. La Compañía transfiere el control de las unidades habitacionales cuándo se encuentra inscrita la escritura de la unidad habitacional en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, o cuando haya sido cancelada la totalidad de la unidad habitacional, lo que ocurra primero. La Administración de la Compañía considera que el reconocimiento de los ingresos en el año en curso es apropiado.

Impuestos diferidos sobre propiedades de inversión - Para los propósitos de medir los pasivos por impuestos diferidos o los activos por impuestos diferidos que surgen de propiedades de inversión que se miden utilizando el modelo de valor razonable, la Administración ha revisado sus propiedades de inversión y concluyeron que las propiedades de inversión de la Compañía se mantienen bajo un modelo de negocio cuyo objetivo es construir unidades habitacionales para su posterior venta. Por lo tanto, al determinar los impuestos diferidos de la Compañía sobre las propiedades de inversión, la Administración ha determinado que la presunción de que los valores en libros de las propiedades de inversión medidos usando el valor razonable son recuperados completamente por medio de la venta no es refutable. Como resultado, la Compañía ha reconocido un impuesto diferido sobre cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, debido a que la Compañía está sujeta a impuesto a la renta sobre los cambios de valor en las propiedades de inversión al momento de la disposición.

4.2 Fuentes claves para las estimaciones

Las suposiciones claves sobre el futuro y otras fuentes claves de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

Cálculo de la provisión para cuentas incobrables - Cuando se mide la pérdida de crédito esperada PCE, la Compañía utiliza información prospectiva razonable y soportable, la cual está basada en supuestos para el movimiento futuro de diferentes indicadores económicos y cómo estos se afectarán entre sí.

La pérdida dada el incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge dado el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales adeudados y aquellos que la Compañía espera recibir, teniendo en cuenta los flujos de efectivo provenientes de garantías y mejoras integrales del crédito.

La probabilidad de incumplimiento constituye una variable clave en la medición de PCE. La probabilidad de incumplimiento es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte temporal dado, cuyo cálculo incluye datos históricos, suposiciones y expectativas de condiciones futuras.

Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos de la Compañía - Las obligaciones por prestaciones de beneficios definidos de la Compañía se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen. Esta presunción es considerada una fuente de incertidumbre en la estimación debido a que pequeños cambios podrían significar un efecto importante en los estados financieros.

Impuesto a la renta diferido - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

Mediciones del valor razonable y los procesos de valoración - Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se valoran a su valor razonable a efectos de información financiera. La Compañía ha contratado un perito independiente, para determinar las técnicas y los datos de valuación apropiados para las mediciones hechas a valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza datos observables en el mercado en la medida en que esté disponible. Cuando los indicadores del nivel 1 no están disponibles, la Compañía contrata tasadores externos calificados para llevar a cabo la valoración. La Administración de la Compañía trabaja en estrecha colaboración con los tasadores externos calificados para establecer las técnicas de valoración adecuadas y variables del modelo.

5. EFECTIVO Y BANCOS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Efectivo	5,500	4,000
Bancos locales y fondos en fideicomiso	<u>2,045,884</u>	<u>616,937</u>
Total	<u>2,051,384</u>	<u>620,937</u>

Fondos en Fideicomiso - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a fondos mantenidos en cuatro cuentas corrientes en un banco local a nombre de un Fideicomiso de Administración y Flujos, en el cual la Compañía es el Constituyente y cuyo objetivo es asegurar el cumplimiento de las condiciones de crédito acordadas con la Corporación Financiera Nacional - CFN (Nota 20).

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Cientes locales (1)	1,214,506	1,030,395
Provisión para cuentas dudosas	<u>(147,290)</u>	<u>(119,888)</u>
Subtotal	<u>1,067,216</u>	<u>910,507</u>
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Compañías relacionadas	5,440	5,440
Otros	<u>116,522</u>	<u>80,164</u>
Subtotal	<u>121,962</u>	<u>85,604</u>
Total	<u>1,189,178</u>	<u>996,111</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	822,694	770,383
No corriente	<u>366,484</u>	<u>225,728</u>
Total	<u>1,189,178</u>	<u>996,111</u>

- (1) Corresponden a cuentas por cobrar originadas por la venta de unidades habitacionales. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, incluye cuentas por cobrar al Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS por US\$233,727 y US\$390,748, respectivamente, los cuales se recuperan en el mes de enero del año posterior.

La Compañía mide la provisión de pérdidas de cuentas por cobrar comerciales por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida de estos activos. Las pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar comerciales se estiman utilizando una matriz de provisión por referencia a la experiencia de incumplimiento del deudor y un análisis de la situación financiera actual del deudor, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales de la industria en la que operan los deudores y una evaluación de la dirección de condiciones actuales y futuras a la fecha de reporte. La Compañía ha reconocido una provisión para pérdidas del 100% para todas las cuentas por cobrar con más de 180 días de vencimiento debido a que estas se encuentran en proceso judicial y no se tiene la certeza de su recuperación.

No ha habido ningún cambio en las técnicas de estimación o supuestos significativos realizados durante el período actual de reporte.

La Compañía castiga una cuenta por cobrar comercial cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera severa y no existe una posibilidad realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o cuando los créditos comerciales estén vencidos por dos años, lo que ocurra antes.

El análisis de pérdida de crédito esperada realizada por la Compañía, establece una provisión de US\$171 mil y US\$131 mil, al 31 de diciembre del 2018 y 31 de diciembre del 2017, respectivamente; sin embargo, la Compañía mantiene registrada una provisión de US\$147 mil y US\$120 mil a esas fechas. Por tal razón, la Compañía no decidió ajustar la diferencia de US\$23 mil y US\$11 mil, por considerarlas que carecen de importancia relativa.

El movimiento de la provisión de pérdidas crediticias esperadas es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	119,888	113,777
Provisión del año	27,692	6,521
Baja	<u>(290)</u>	<u>(410)</u>
Saldos al fin del año	<u>147,290</u>	<u>119,888</u>

7. INVENTARIOS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Inventario de unidades habitacionales disponibles para la venta	2,250,073	3,613,591
Construcciones en proceso	13,488,434	10,483,354
Costos de urbanización	<u>2,654,379</u>	<u>2,731,033</u>
Total	<u>18,392,886</u>	<u>16,827,978</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	15,403,430	13,706,506
No corriente	<u>2,989,456</u>	<u>3,121,472</u>
Total	<u>18,392,886</u>	<u>16,827,978</u>

El ciclo normal de operación de la Compañía, que comprende el período entre la construcción de las manzanas hasta la realización de las unidades habitacionales, es de hasta tres años.

Inventario de unidades habitacionales disponibles para la venta:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Manzana 8	1,405,845	1,939,518
Manzana 12	399,827	786,586
Manzana 7	294,369	704,477
Manzana 10	150,032	170,284
Manzana 9	<u> </u>	<u>12,726</u>
Total	<u>2,250,073</u>	<u>3,613,591</u>

ESPACIO EN BLANCO

Un detalle de las unidades habitacionales disponibles para la venta, es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
	(en unidades)	
Manzana 8		
Parqueaderos	55	66
Departamentos	28	41
Bodega	4	8
Manzana 12		
Parqueaderos	43	52
Departamentos	7	21
Manzana 7		
Parqueaderos	26	31
Bodegas	6	14
Locales	4	10
Casas	2	7
Departamentos	-	5
Manzana 10		
Bodegas	11	12
Locales	5	8
Parqueaderos	4	1
Casas	-	-
Manzana 9		
Locales	<u>-</u>	<u>1</u>
Total	<u>195</u>	<u>277</u>

Construcciones en proceso: Corresponden a las Manzanas No. 1 Sector 1 y No. 6 Sector 2 que se encuentran en etapa final de la construcción y las Manzana No. 2 Sector 2 y No. 5 Sector 2 que iniciaron su construcción en el año 2018. Se espera que las construcciones en proceso concluyan en el año 2019.

Costos de urbanización: Corresponde a los costos de urbanización incurridos en el desarrollo del proyecto inmobiliario “Ciudad Jardín”, los cuales se encuentran clasificados como inventarios no corrientes y que son asignados a las unidades habitacionales en base a los metros de construcción de cada unidad, una vez se inicia la construcción de las respectivas manzanas.

ESPACIO EN BLANCO

8. EQUIPOS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Costo	611,795	589,419
Depreciación acumulada	<u>(234,942)</u>	<u>(195,536)</u>
Total	<u>376,853</u>	<u>393,883</u>
<i>Clasificación:</i>		
Oficina en obra	88,681	94,888
Equipo de construcción	146,694	165,902
Vehículos	82,927	70,544
Muebles y enseres	28,532	32,800
Otros	<u>30,019</u>	<u>29,749</u>
Total	<u>376,853</u>	<u>393,883</u>

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos donde se espera construir en un futuro el proyecto inmobiliario "Ciudad Jardín" en el sur de Quito. El terreno se encuentra dividido en 33 manzanas, de las cuales, 23 manzanas se encuentran registradas como propiedades de inversión, en razón de que no se ha iniciado su construcción. El valor razonable de las manzanas se ha determinado con la ayuda de un perito independiente, calificado por la Superintendencia de Compañías, Seguros y Valores del Ecuador. El avalúo, el cual se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Avalúo, se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares. Los movimientos de las propiedades de inversión fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	21,008,736	20,289,478
Utilidad por medición al valor razonable	812,447	719,258
Transferencia a inventarios	<u>(1,654,399)</u>	<u> </u>
Saldos al fin del año	<u>20,166,784</u>	<u>21,008,736</u>

10. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Clasificación de préstamos garantizados al costo amortizado:</i>		
Corriente	2,392,294	2,765,598
No corriente	<u>9,943,873</u>	<u>7,641,010</u>
Total	<u>12,336,167</u>	<u>10,406,608</u>

Préstamos bancarios - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponden a préstamos recibidos por la Corporación Financiera Nacional - CFN, para la construcción de las manzanas que se destinarán a la venta, con vencimientos hasta diciembre del 2023 a una tasa de interés trimestral reajutable promedio del 6.715%. Adicionalmente, incluye dos préstamos con una entidad financiera privada local por US\$58 mil con vencimiento en el 2022 a una tasa de interés anual promedio del 8.95%.

Garantías:

Como garantía de los préstamos mencionados anteriormente, la Compañía ha constituido una hipoteca abierta a favor de la Corporación Financiera Nacional - CFN, sobre los inmuebles construidos y por construir en las siguientes manzanas:

- Manzana No. 8 (sector 2)
- Manzana No. 12 (sector 2)
- Manzana No. 6 (sectores 1 y 2)
- Manzana No. 2 (sector 2)
- Manzana No. 7 (sector 1)
- Manzana No. 5 (sectores 1 y 2)
- Manzana No. 1 (sector 1)

Adicionalmente, con el objetivo de garantizar el cumplimiento de las condiciones de crédito acordadas con la Corporación Financiera Nacional - CFN, la Compañía constituyó los siguientes Fideicomisos (ver Nota 20):

- Fideicomiso de administración de flujos y pagos de Manzana No. 1 Sector 1 y No. 6 Sector 2.
- Fideicomiso de administración de flujos y pagos de Manzana No. 2 Sector 2.
- Fideicomiso de administración de flujos y pagos de Manzana No. 5 Sector 2.

Conforme se realice la venta de las unidades habitacionales, la Corporación Financiera Nacional - CFN procederá a liberar dichas unidades y los fondos producto de la venta serán entregados a los Fideicomisos, quienes a su vez se encargarán de transferir los mismos a la Corporación Financiera Nacional y a la Compañía, en base a los porcentajes establecidos en los contratos de constitución de los Fideicomisos.

Los vencimientos no corrientes de los préstamos son como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
2019		3,841,010
2020	2,943,872	3,800,000
2021	2,666,667	
2022	2,666,667	
2023	<u>1,666,667</u>	<u> </u>
Total	<u>9,943,873</u>	<u>7,641,010</u>

Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento

		Flujos de efectivo		
	<u>1/1/18</u>	Nuevos créditos	Pagos (1)	<u>31/12/18</u>
Préstamos bancarios y total	<u>10,406,608</u>	<u>8,019,829</u>	<u>(6,090,270)</u>	<u>12,336,167</u>
		Flujos de efectivo		
	<u>1/1/17</u>	Nuevos créditos	Pagos (1)	<u>31/12/17</u>
Partes relacionadas del exterior	34,155	-	(34,155)	-
Préstamos bancarios	<u>11,475,557</u>	<u>3,560,413</u>	<u>(4,599,362)</u>	<u>10,406,608</u>
Total	<u>11,509,712</u>	<u>3,560,413</u>	<u>(4,633,517)</u>	<u>10,406,608</u>

(1) Incluye pagos efectuados de intereses cancelados por US\$158 mil y US\$63 mil para los años 2018 y 2017 respectivamente, presentados como parte de actividades de operación.

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Proveedores locales	658,078	376,043
Compañías relacionadas	1,845,573	1,845,573
Garantía por pagar constructores	42,065	24,218
Dividendos por pagar	390,287	-
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Empleados		15,455
Otros	<u>185,266</u>	<u>198,345</u>
Total	<u>3,121,269</u>	<u>2,459,634</u>

Compañías relacionadas - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a cuentas por pagar a las compañías relacionadas Grupo Inmobiliario Ferrocarril y Hercesa Inmobiliaria S.A. por US\$1.3 millones y US\$483 mil, respectivamente, los cuales no tienen vencimientos definidos y no generan intereses. El pago de estas cuentas por pagar está sujeto a la liquidez de la Compañía.

12. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde al efectivo recibido por parte de clientes en calidad de reserva y/o entrada para la compra de unidades habitacionales, en la parte no cubierta por el préstamo que una institución financiera otorgue al cliente.

13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Impuesto a la renta	512,791	438,390
Retenciones en la fuente impuesto a la renta	15,183	6,357
Impuesto a la renta por pagar empleados	10,422	7,077
Impuesto al Valor Agregado - IVA y retenciones	<u>28,882</u>	<u>19,852</u>
Total	<u>567,278</u>	<u>471,676</u>

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	2,021,676	2,421,483
Ingresos exentos	(813,898)	(719,259)
Gastos no deducibles	<u>725,768</u>	<u>221,938</u>
Utilidad gravable	<u>1,933,546</u>	<u>1,924,162</u>
Anticipo calculado (1)	<u>118,324</u>	<u>112,125</u>
Impuesto a la renta causado y cargado a resultados (2)	<u>483,387</u>	<u>423,315</u>
Impuesto a la renta de años anteriores (3)	<u>209,144</u>	<u>-</u>

- (1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.
- (2) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización.
- (3) Durante el año 2018, la Compañía se acogió a la Ley de Fomento Productivo, emitida en el suplemento del Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto del 2018, en el cual se establece la remisión del 100% de intereses, multas y recargos por pagos pendientes a la Administración Tributaria. Por lo cual la Compañía pagó la diferencia determinada en el impuesto a la renta del año 2011 y redimió el 100% de interés, multas y recargos.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2011 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2015 al 2018.

Movimiento de la provisión para impuesto a la renta:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	438,390	327,496
Provisión del año	483,387	423,315
Pagos efectuados	<u>(408,986)</u>	<u>(312,421)</u>
Saldos al fin del año	<u>512,791</u>	<u>438,390</u>

Pagos efectuados - Corresponde al anticipo pagado, retenciones en la fuente y al saldo por pagar del impuesto a la renta del año 2017 que se ha cancelado conforme un plan de pagos.

Saldos del impuesto diferido:

	Saldos al comienzo del <u>año</u>	Reconocido en <u>los resultados</u>	Saldos al fin del <u>año</u>
<i>Año 2018</i>			
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Jubilación patronal y desahucio	-	11,045	11,045
Propiedades de inversión	<u>(5,545,077)</u>	<u>(53,939)</u>	<u>(5,599,016)</u>
Total	<u>(5,545,077)</u>	<u>(42,894)</u>	<u>(5,587,971)</u>
<i>Año 2017</i>			
<i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Propiedades de inversión y total	<u>(4,750,617)</u>	<u>(794,460)</u>	<u>(5,545,077)</u>

ESPACIO EN BLANCO

Impuesto a la renta reconocido en los resultados - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	<u>2,021,676</u>	<u>2,421,483</u>
Gasto de impuesto a la renta	505,419	532,726
Ingresos exentos	(203,474)	(158,237)
Gastos no deducibles	<u>181,442</u>	<u>48,826</u>
Impuesto a la renta del año cargado a resultados:		
Corriente	483,387	423,315
Diferido (1)	<u>42,894</u>	<u>794,460</u>
Total	<u>526,281</u>	<u>1,217,775</u>
Tasa de efectiva de impuestos	<u>26%</u>	<u>50%</u>

- (1) De conformidad con la NIC 12 el impuesto diferido debe ser medido con la tarifa impositiva aprobada a la fecha de cierre del ejercicio fiscal. Para el año 2017 la tarifa del impuesto a la renta del 22% incrementó al 25% de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera publicada el 29 de diciembre del 2017, por lo cual el impuesto a la renta diferido del mencionado año fue determinado con tres puntos porcentuales (3%) adicionales.

Aspectos tributarios:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

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

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

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

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

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

Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas, entre otros la exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.

Reformas a varios cuerpos legales

Impuesto a la renta

Ingresos

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: *“En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios”.*

Gastos Deducibles

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

Tarifa

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

Utilidad en la enajenación de acciones

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

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

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

Anticipo de Impuesto a la Renta

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

Impuesto al Valor Agregado

- Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA
- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.
- Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios

Impuesto a la Salida de Divisas

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD
- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos
- Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.
- Se establece la devolución ISD a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte.

Precios de transferencia - De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante los años 2018 y 2017, no supera el importe acumulado mencionado.

14. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Participación a trabajadores	318,692	323,682
Beneficios sociales	<u>109,047</u>	<u>81,549</u>
Total	<u>427,739</u>	<u>405,231</u>

Participación a trabajadores - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	323,682	251,325
Provisión	318,692	323,682
Pagos	<u>(323,682)</u>	<u>(251,325)</u>
Saldos al fin del año	<u>318,692</u>	<u>323,682</u>

15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Efectivo y bancos (Nota 5)	2,051,384	620,937
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 6)	<u>1,189,178</u>	<u>996,111</u>
Total	<u>3,240,562</u>	<u>1,617,048</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 11) y total	<u>3,121,269</u>	<u>2,459,634</u>

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

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

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a los Accionistas medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La mayor parte de las transacciones que realiza la Compañía son con personas que cuentan con una calificación de riesgo apropiada para obtener créditos hipotecarios por parte de las instituciones financieras. La Compañía realiza la evaluación del riesgo crediticio a cada uno de los clientes y brinda asesoría acerca de los trámites que debe realizar el cliente para obtener este crédito.

La Compañía realiza un plan de pagos por cliente, el mismo que se adecua a las necesidades de cada cliente. La Administración considera que el riesgo de cobranza es mínimo, debido a que actualmente la Compañía realiza la venta a clientes que han sido sujetos de un crédito hipotecario en una institución financiera, principalmente el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y entrega viviendas cuando el cliente ha cancelado la totalidad de su deuda.

En adición, la Compañía revisa el valor recuperable de cada cuenta por cobrar y otros activos financieros sobre una base individual al cierre del período de reporte para asegurar una adecuada determinación de la provisión para cuentas incobrables.

Riesgo de liquidez - La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo facilidades financieras con sus principales contratistas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Ferroinmobiliaria S.A. realiza periódicamente proyecciones de flujos de caja, análisis de la situación financiera y del entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la Compañía cumpla con sus obligaciones.

16. PATRIMONIO

Capital social - Autorizado y pagado

	<u>Número de acciones</u>	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Acciones ordinarias de US\$1.00 cada una	<u>5,994,073</u>	<u>5,994,073</u>

Las acciones otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

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

Utilidades retenidas - Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Reservas según PCGA anteriores - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por revalorización de patrimonio y reexpresión monetaria según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Dividendos - Los importes reconocidos como distribuciones a los accionistas en el año fueron como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Dividendo final por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 US\$0.22 (US\$0.16 para el 2016), por acción	<u>1,290,518</u>	<u>974,115</u>

17. INGRESOS

Corresponden a los ingresos provenientes de la venta de las unidades habitacionales del proyecto inmobiliario “Ciudad Jardín”. Un resumen de ingresos es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Manzana 1	4,961,565	192,386
Manzana 6	3,088,563	1,807,755
Manzana 8	883,869	3,768,596
Manzana 7	640,399	216,734
Manzana 12	632,192	3,954,516
Manzana 10	58,390	184,572
Manzana 9	<u>44,854</u>	<u>-</u>
Total	<u>10,309,832</u>	<u>10,124,559</u>

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía realizó ventas de 119 departamentos, 63 casas, 8 locales comerciales, 98 parqueaderos y 15 bodegas, cuyos precios de venta promedio ascienden a US\$49 mil, US\$65 mil, US\$5 mil, US\$4 mil y US\$2 mil,

respectivamente. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía realizó ventas de 182 departamentos, 5 locales comerciales, 97 parqueaderos y 5 bodegas, cuyos precios de venta promedio ascienden a US\$48 mil, US\$35 mil, US\$5 mil y US\$2 mil, respectivamente.

18. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Costo de ventas	6,928,496	6,086,009
Gastos de administración	1,383,431	1,391,026
Gastos de ventas	825,027	834,963
Otros gastos	<u>63,140</u>	<u>65,200</u>
Total	<u>9,200,094</u>	<u>8,377,198</u>

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Costo de ventas	6,928,496	6,086,009
Costos por beneficios a empleados	958,403	929,128
Publicidad y propaganda	308,953	338,843
Honorarios profesionales	265,812	267,753
Impuestos y contribuciones	165,745	167,829
Mantenimiento de servicios e instalaciones	140,858	183,786
Arriendo	117,975	126,759
Intereses	30,056	39,215
Gasto por depreciación	41,363	28,456
Provisión para cuentas incobrables	27,692	6,521
Otros gastos	<u>214,741</u>	<u>202,899</u>
Total	<u>9,200,094</u>	<u>8,377,198</u>

Gastos por beneficios a empleados:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Sueldos y salarios	447,557	438,069
Participación a trabajadores	318,692	323,682
Beneficios sociales	100,991	95,207
Aportes al IESS	56,712	55,875
Beneficios definidos	34,451	11,023
Otros	<u> </u>	<u>5,272</u>
Total	<u>958,403</u>	<u>929,128</u>

19. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Compensación del personal clave de la gerencia - La compensación de los ejecutivos y otros miembros clave de la gerencia durante el año fue la siguiente:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Beneficios a corto plazo	<u>262,950</u>	<u>275,857</u>

La compensación de los ejecutivos clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

20. COMPROMISOS

Fideicomiso de Administración de Flujos y Pagos Manzanas No. 1 y No. 6 - Con fecha 18 de agosto del 2016, la Compañía firmó un contrato para constituir un fideicomiso mercantil de administración de flujos y pagos cuyo objeto es la administración de los recursos transferidos al Patrimonio Autónomo y destinar los mismos al pago que debe realizar el Constituyente al Acreedor.

Un resumen de las cláusulas del Fideicomiso es como sigue:

Constituyente: Ferroinmobiliaria S.A.

Beneficiarios:

- Corporación Financiera Nacional
- Ferroinmobiliaria S.A.

Patrimonio Autónomo - El patrimonio autónomo del Fideicomiso está conformado por el aporte del constituyente de US\$2,000, el mismo que fue depositado en la cuenta corriente del Fideicomiso.

Los flujos generados, a partir de la constitución de este Fideicomiso, equivalentes hasta el noventa y cinco por ciento del flujo total generado por el proyecto, por el derecho de cobro que tiene el Constituyente de las promesas de compraventa y/o compraventas, que el Constituyente haya celebrado o celebrará con los promitentes compradores y/o compradores; a través de los cuales prometa o venda, bienes individualizados y determinados dentro del Proyecto.

ESPACIO EN BLANCO

Un resumen de los estados financieros del Fideicomiso es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activos corrientes:</i>		
Bancos y total activos	<u>1,888</u>	<u>118,415</u>
<i>Pasivos corrientes</i>		
Cuentas por pagar por recursos recibidos y total pasivos	<u>-</u>	<u>116,367</u>
<i>Patrimonio</i>		
Aportes en efectivo del constituyente	2,000	2,000
Otros gastos	<u>(112)</u>	<u>48</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>1,888</u>	<u>118,415</u>

La cláusula octava, numeral ocho del contrato de Constitución del Fideicomiso establece que la Fiduciaria llevará un control de los ingresos que debe recibir el Fideicomiso por cada bien inmueble que haya sido negociado, correspondiente hasta a un 95%, del valor total del mismo y deberá ser informado al Constituyente o al acreedor cuando estos lo requieran. Adicionalmente, del 95% recibido por cada bien negociado por el Constituyente, la Fiduciaria en el caso de los inmuebles de Manzana No. 1, Sector 1, retendrá un 69.23% para realizar las provisiones de pagos al acreedor y la diferencia el 30.77% será transferido al Constituyente, siempre y cuando se encuentre al día con el acreedor. En el caso de la Manzana No.6, Sector 2 retendrá un 58.30% para realizar las provisiones de pagos y la diferencia el 41.70% será transferido al Constituyente.

Fideicomiso de Administración de Flujos y Pagos Manzanas No. 8 y No. 12 - Con fecha 27 de julio del 2015, la Compañía firmó un contrato para constituir un fideicomiso mercantil de administración de flujos y pagos cuyo objeto es la administración de los recursos transferidos al Patrimonio Autónomo y destinar los mismos al pago que debe realizar el Constituyente al Acreedor.

Un resumen de las cláusulas del Fideicomiso es como sigue:

Constituyente - Ferroinmobiliaria S.A.

Beneficiarios:

- Corporación Financiera Nacional
- Ferroinmobiliaria S.A.

Patrimonio Autónomo - El patrimonio autónomo del Fideicomiso está conformado por el aporte del constituyente de US\$2,000, el mismo que fue depositado en la cuenta corriente del Fideicomiso.

El noventa y cinco por ciento de los flujos generados por el derecho de cobro que tiene la Constituyente, producto de preventas y ventas definitivas de las unidades habitacionales ubicadas en las manzanas 8 y 12 del Proyecto Inmobiliario Ciudad Jardín.

Un resumen de los estados financieros del Fideicomiso es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activos corrientes:</i>		
Bancos y total activos	<u>-</u>	<u>88,395</u>
<i>Pasivos corrientes</i>		
Cuentas por pagar por recursos recibidos y total pasivos	<u>-</u>	<u>87,013</u>
<i>Patrimonio</i>		
Aportes en efectivo del constituyente	-	2,000
Otros gastos	<u>-</u>	<u>(618)</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>-</u>	<u>88,395</u>

La cláusula octava, numeral diez, del contrato de Constitución del Fideicomiso se establece que la Fiduciaria llevará un control de los ingresos que debe recibir el Fideicomiso por cada bien inmueble que haya sido negociado, correspondiente al 90%, del valor total del mismo y deberá ser informado al Constituyente o a la acreedora cuando estos lo requieran. Adicionalmente del 90% recibido por cada bien negociado por el Constituyente, la Fiduciaria en el caso de los inmuebles de Manzana No. 8, retendrá un 40.08% para realizar las provisiones de pagos al acreedor y la diferencia el 59.92% será transferido al Constituyente, siempre y cuando se encuentre al día con la acreedora. En el caso de la Manzana No.12 retendrá un 66.71% para realizar las provisiones de pagos y la diferencia el 33.29% será transferido al Constituyente.

A la fecha de cierre, este Fideicomiso inició su proceso de liquidación; se espera concluir el proceso en el primer trimestre del año 2019.

Fideicomiso de Administración de Flujos y Pagos Manzana No. 2 - Con fecha 23 de mayo del 2018, la Compañía firmó un contrato para constituir un fideicomiso mercantil de administración de flujos y pagos cuyo objeto es la administración de los recursos transferidos al Patrimonio Autónomo y destinar los mismos al pago que debe realizar el Constituyente al Acreedor.

Un resumen de las cláusulas del Fideicomiso es como sigue:

Constituyente - Ferroinmobiliaria S.A.

Beneficiarios:

- Corporación Financiera Nacional
- Ferroinmobiliaria S.A.

Patrimonio Autónomo - El patrimonio autónomo del Fideicomiso está conformado por el aporte del constituyente de US\$2,000, el mismo que fue depositado en la cuenta corriente del Fideicomiso.

El noventa y cinco por ciento de los flujos generados por el derecho de cobro que tiene la Constituyente, producto de preventas y ventas definitivas de las unidades habitacionales ubicadas en la manzana 2 sector 2 del Proyecto Inmobiliario Ciudad Jardín.

Un resumen de los estados financieros del Fideicomiso es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activos corrientes:</i>		
Bancos y total activos	<u>1,996</u>	<u>-</u>
<i>Pasivos corrientes</i>		
Cuentas por pagar por recursos recibidos y total pasivos	<u>111</u>	<u>-</u>
<i>Patrimonio</i>		
Aportes en efectivo del constituyente	2,000	-
Otros gastos	<u>(115)</u>	<u>-</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>1,996</u>	<u>-</u>

La cláusula octava, numeral nueve, del contrato de Constitución del Fideicomiso se establece que la Fiduciaria llevará un control de los ingresos que debe recibir el Fideicomiso por cada bien inmueble que haya sido negociado, correspondiente al 95%, del valor total del mismo y deberá ser informado al Constituyente o a la acreedora cuando estos lo requieran. Adicionalmente del 95% recibido por cada bien negociado por el Constituyente la fiduciaria retendrá un 66.10% para realizar las provisiones de pagos al acreedor y la diferencia el 33.90% será transferido al Constituyente, siempre y cuando se encuentre al día con la acreedora

Fideicomiso de Administración de Flujos y Pagos Manzana No. 5 - Con fecha 15 de noviembre del 2018, la Compañía firmó un contrato para constituir un fideicomiso mercantil de administración de flujos y pagos cuyo objeto es la administración de los recursos transferidos al Patrimonio Autónomo y destinar los mismos al pago que debe realizar el Constituyente al Acreedor.

Un resumen de las cláusulas del Fideicomiso es como sigue:

Constituyente - Ferroinmobiliaria S.A.

Beneficiaria:

- Corporación Financiera Nacional
- Ferroinmobiliaria S.A.

Patrimonio Autónomo - El patrimonio autónomo del Fideicomiso está conformado por el aporte del constituyente de US\$2,000, el mismo que fue depositado en la cuenta corriente del Fideicomiso.

El noventa por ciento de los flujos generados por el derecho de cobro que tiene la Constituyente, producto de preventas y ventas definitivas de las unidades habitacionales ubicadas en la manzana 5 sector 2 del Proyecto Inmobiliario Ciudad Jardín.

Un resumen de los estados financieros del Fideicomiso es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activos corrientes:</i>		
Bancos y total activos	<u>2,000</u>	<u>-</u>
<i>Pasivos corrientes</i>		
Cuentas por pagar por recursos recibidos y total pasivos	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Patrimonio</i>		
Aportes en efectivo del constituyente y total patrimonio	<u>2,000</u>	<u>-</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>2,000</u>	<u>-</u>

La cláusula octava, numeral nueve, del contrato de Constitución del Fideicomiso se establece que la Fiduciaria llevará un control de los ingresos que debe recibir el Fideicomiso por cada bien inmueble que haya sido negociado, correspondiente al 95%, del valor total del mismo y deberá ser informado al Constituyente o a la acreedora cuando estos lo requieran. Adicionalmente del 95% recibido por cada bien negociado por el Constituyente la fiduciaria retendrá un 58.07% para realizar las provisiones de pagos al acreedor y la diferencia el 41.93% será transferido al Constituyente, siempre y cuando se encuentre al día con la acreedora

21. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 18 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

22. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración en marzo 18 del 2019 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.