

EUROCONSTRUCCIONES S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017**

CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE



EUROCONSTRUCCIONES S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

| <u>INDICE</u> | <u>Páginas No.</u> |
|---|---------------------------|
| Informe del Auditor Independiente | 3 - 4 |
| Estados de situación financiera | 5 |
| Estados de resultados integral | 6 |
| Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas | 7 |
| Estados de flujos de efectivo | 8 - 9 |
| Notas a los estados financieros | 10 - 21 |

Abreviaturas usadas:

| | |
|-------|--|
| US\$. | - Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.) |
| NIIF | - Normas Internacionales de Información Financiera |
| NIC | - Normas Internacionales de Contabilidad |
| SRI | - Servicio de Rentas Internas |
| UAPE | - Unidad de Análisis Financiero y Económico |

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de
EUROCONSTRUCCIONES S.A.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros:

Opinión:

1. He auditado los estados financieros adjuntos de **EUROCONSTRUCCIONES S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En mi opinión, los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 presentan razonablemente, la situación financiera de **EUROCONSTRUCCIONES S.A.**, así como sus resultados, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión:

2. La auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Mi responsabilidad bajo estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros" de mi informe. Soy independiente de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA), y he cumplido con las responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para mi opinión.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros:

3. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, 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 un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista para hacerlo.

Responsabilidades del Auditor con la auditoría de los estados financieros:

4. Mi objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría incluyendo mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de

EUROCONSTRUCCIONES S.A.**Página 2**

- Se identificó y valoró los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, se diseñó y aplicó procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección 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 la elusión del control interno.
- Se obtuvo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Se evaluó lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si se concluye que existe una incertidumbre material, se requiere llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que se exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría.
- Evalué la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo razonable.
- Comunicué a la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según la planificación, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

5. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación, correspondientes a **EUROCONSTRUCCIONES S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, es emitido por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016, manifiesto que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de **EUROCONSTRUCCIONES S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, no se encontró ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.



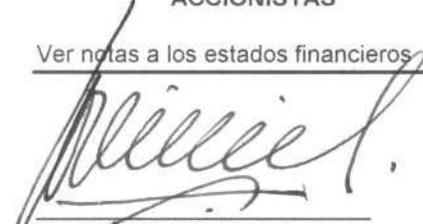
CPA. ROSA ANA SUAREZ MONCADA
SC-RNAE No. 880

Abril 30 del 2019
Guayaquil - Ecuador

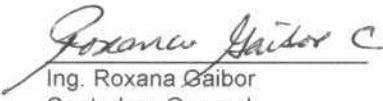
EUROCONSTRUCCIONES S.A.ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en Dólares)

| <u>Notas</u> | <u>ACTIVOS</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--------------|---|------------------|------------------|
| | ACTIVOS CORRIENTES: | | |
| 3 | Efectivo en caja y bancos | 27,634 | 27,159 |
| 4 | Activos financieros, neto | 5,787,229 | 4,998,065 |
| 5 | Existencias | 560,281 | 206,370 |
| | Activos por impuestos corrientes | 3,283 | 0 |
| | TOTAL ACTIVOS CORRIENTES | 6,378,427 | 5,231,594 |
| | ACTIVOS NO CORRIENTES: | | |
| 6 | Mobiliario y equipos, neto | 5,902 | 7,114 |
| | Depósitos en garantía | 2,150 | 2,150 |
| | TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES | 8,052 | 9,264 |
| | TOTAL ACTIVOS | 6,386,479 | 5,240,858 |
| | <u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u> | | |
| | PASIVOS CORRIENTES: | | |
| 7 | Pasivos financieros | 1,462,551 | 1,409,814 |
| 9 | Vencimiento corriente de obligaciones con instituciones financieras | 3,850,000 | 2,745,000 |
| 8 | Otras obligaciones corrientes | 136,028 | 161,385 |
| | TOTAL PASIVOS CORRIENTES | 5,448,579 | 4,316,199 |
| | PASIVOS NO CORRIENTES: | | |
| 10 | Cuentas por pagar a largo plazo - acreedores | 260,437 | 225,236 |
| 11 | Provisión para jubilación patronal e indemnización por desahucio | 15,570 | 12,433 |
| | TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES | 276,007 | 237,669 |
| | TOTAL PASIVOS | 5,724,586 | 4,553,868 |
| | <u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u> | | |
| 12 | Capital | 850,000 | 850,000 |
| 12 | Reserva para futuras capitalizaciones | 298,982 | 426,982 |
| | Resultados acumulados | (487,089) | (589,992) |
| | TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS | 661,893 | 686,990 |
| | TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS | 6,386,479 | 5,240,858 |

Ver notas a los estados financieros



Arq. Gustavo Orellana Arenas
Representante Legal
Euroconstrucciones S.A.

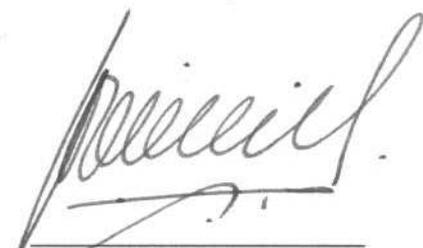


Ing. Roxana Gaibor
Contadora General
Euroconstrucciones S.A.

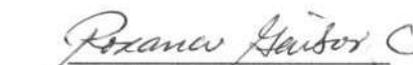
EUROCONSTRUCCIONES S.A.
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en Dólares)**

| <u>Notas</u> | <u>INGRESOS:</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| 13 | VENTA DE DEPARTAMENTOS Y VILLAS | 1,597,195 | 2,230,250 |
| 14 | (-) COSTO DE VENTAS | (748,624) | (1,534,238) |
| | UTILIDAD BRUTA | 848,571 | 696,012 |
| | <u>GASTOS OPERACIONALES:</u> | | |
| | (-) Gastos de administración | (658,802) | (541,144) |
| | (-) Depreciación | (1,336) | (2,088) |
| | TOTAL | (660,138) | (543,232) |
| | UTILIDAD OPERACIONAL | 188,433 | 152,780 |
| | <u>OTROS (GASTOS) INGRESOS:</u> | | |
| 9 | (-) Gastos financieros | (279,226) | (141,056) |
| 15 | (+) Otros ingresos | 193,696 | 56,818 |
| | TOTAL | (85,530) | (84,238) |
| | UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA | 102,903 | 68,542 |
| | MENOS: | | |
| 16 | 15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES | (15,435) | (10,281) |
| 16 | 22% DE IMPUESTO A LA RENTA | (19,531) | (16,136) |
| | UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO | 67,937 | 42,125 |
| 17 | UTILIDAD NETA POR ACCION | 0.15 | 0.09 |

Ver notas a los estados financieros



 Arq. Gustavo Orellana Arenas
 Representante Legal
 Euroconstrucciones S.A.


 Ing. Roxana Gaibor
 Contadora General
 Euroconstrucciones S.A.

EUROCONSTRUCCIONES S.A.ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en Dólares)

| | Capital social | suscrito no pagado | Capital futuras capitalizaciones | Aportes Resultados acumulados | Total |
|---|-------------------|-----------------------|--|-------------------------------------|------------|
| Saldos al 31 de diciembre del 2016 | 450,000 | 400,000 | 226,982 | (632,117) | 444,865 |
| Utilidad neta del ejercicio | 0 | 0 | 0 | 42,125 | 42,125 |
| Reclasificación de cuentas por pagar acreedores | 0 | 0 | (50,000) | 0 | (50,000) |
| Reserva futuras capitalizaciones (Nota 10) | 0 | 0 | 250,000 | 0 | 250,000 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2017 | 450,000 | 400,000 | 426,982 | (589,992) | 686,990 |
| Utilidad neta del ejercicio | 0 | 0 | 0 | 102,903 | 102,903 |
| Reserva futuras capitalizaciones (Nota 10) | 0 | 0 | (128,000) | 0 | (128,000) |
| Saldos al 31 de diciembre del 2018 | 450,000 | 400,000 | 298,982 | (487,089) | 661,893 |

Ver notas a los estados financieros



Arq. Gustavo Orellana Arenas
Representante Legal
Euroconstrucciones S.A.

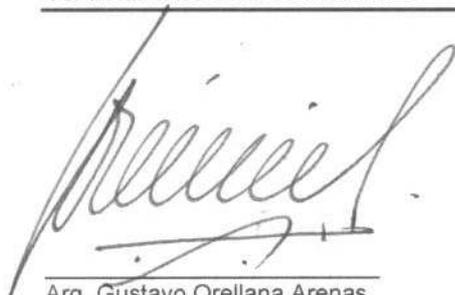


Ing. Roxana Garbor
Contadora General
Euroconstrucciones S.A.

EUROCONSTRUCCIONES S.A.7
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en Dólares)**

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|---------------|---------------|
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u> | | |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y Prestación de servicios | 1,096,737 | 2,419,502 |
| Efectivo pagado a proveedores y empleados | (1,789,521) | (4,307,581) |
| Otros pagos por actividades de operación | (86,138) | 56,818 |
| Efectivo neto (utilizado) por las actividades de operación | (778,922) | (1,831,261) |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u> | | |
| Otros | 0 | 0 |
| Adquisiciones de mobiliario y equipos | (124) | (526) |
| Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de inversión | (124) | 526 |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u> | | |
| Aumento de capital | 0 | 200,000 |
| Aporte para futuras capitalizaciones | 0 | 0 |
| Obligaciones bancarias | 779,522 | 1,643,197 |
| Otros | 0 | 0 |
| Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento | 779,522 | 1,843,197 |
| Aumento (Disminución) neto del efectivo | 476 | (11,410) |
| Efectivo en caja y bancos al inicio del año | 27,159 | 15,749 |
| Efectivo en caja y bancos al final del año | <u>27,634</u> | <u>27,159</u> |

Ver notas a los estados financieros



 Arq. Gustavo Orellana Arenas
 Representante Legal
 Euroconstrucciones S.A.

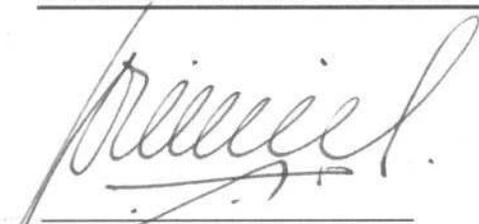

 Ing. Roxana Gaibor
 Contadora General
 Euroconstrucciones S.A.

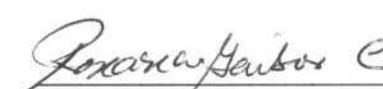
EUROCONSTRUCCIONES S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE
 OPERACION
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en Dólares)**

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-------------------|---------------------|
| UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO | 102,903 | 42,125 |
| AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION. | | |
| Depreciación | 1,336 | 2,088 |
| Provisión del 15% participación de trabajadores | | 10,281 |
| Provisión del impuesto a la renta | 3,137 | 16,136 |
| Otros ajustes por partidas distintas al efectivo | 0 | 0 |
| (Aumento) Disminución en: | | |
| Cuentas por cobrar clientes | (719,902) | (137,635) |
| Existencias | | (246,528) |
| Otros activos | 0 | 0 |
| Aumento (Disminución) en: | | |
| Cuentas por pagar largo plazo - acreedores | (184,575) | (41,773) |
| Pasivos financieros | (64,747) | 2,334,503 |
| Otras | <u>82,927</u> | <u>6,676</u> |
| Total ajuste | (881,824) | (1,873,386) |
| EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION | <u>(778,922)</u> | <u>(1,831,261)</u> |

Ver notas a los estados financieros


 Arq. Gustavo Orellana Arenas
 Representante Legal
 Euroconstrucciones S.A.


 Ing. Roxana Gaibor
 Contadora General
 Euroconstrucciones S.A.

EUROCONSTRUCCIONES S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017****1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

EUROCONSTRUCCIONES S.A.- Fue constituida en la ciudad de Guayaquil mediante Escritura Pública en octubre 11 de 2010, ante el Notario Décimo Sexto del Cantón, Dr. Rodolfo Pérez Pimentel e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de octubre del mismo año. Su domicilio fiscal está ubicado en la provincia del Guayas en el cantón Daule, parroquia La Aurora. Urbanización San Sebastián solar 2 torre B piso 3, oficina 301. La Compañía tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas el Registro Único de Contribuyentes No. 0992691026001. Su actividad principal es la administración, compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía mantiene 23 y 39 empleados, respectivamente.

Proyecto inmobiliario.- En el año 2011, la Compañía inició importante proyecto inmobiliario denominado **Urbanización San Sebastián**, ubicado en Guayaquil Km. 10 ½ Av. León Febres Cordero // Aurora – Daule, Provincia del Guayas.

Al 31 de diciembre de 2018, se construyeron 4 edificios identificados como Torre A con 1,309.67 m², Torre B con 1,309.67 m², Torre C con 1,380.60 m² y Torre F con 1,380.60 m² y en construcción se encuentran 2 edificios denominados Torre D y Torre E, sus precios fluctúan entre US\$. 80,000 a US\$. 190,000. (Al 31 de diciembre de 2017, se construyeron 4 edificios identificados como Torre A con 1,309.67 m², Torre B con 1,309.67 m², Torre C con 1,380.60 m² y Torre F con 1,380.60 m² y en construcción se encuentran 2 edificios denominados Torre D y Torre E, sus precios fluctúan entre US\$. 80,000 a US\$. 190,000. Las áreas de construcción en departamentos fluctúan entre 80.46 y 137.99 metros cuadrados de construcción y precios de venta fluctuantes entre US\$. 77,900 y US\$. 170,000. Las áreas de construcción en villas van desde los 136.08 y 170 metros cuadrados de construcción y precios de venta fluctuantes entre US\$. 94,000 y US\$. 163,000).

Operaciones.- Al 31 de diciembre del 2018, la empresa presenta déficit acumulado en el patrimonio por US\$. 487,089 (En año 2017 la Compañía presenta déficit acumulado en el patrimonio por US\$. 589,992), originado principalmente por pérdidas generadas en los ejercicios económicos anteriores. Los planes de la gerencia están encaminados a continuar desarrollando su actual obra inmobiliaria, situación que mejorará los resultados operativos y el patrimonio neto.

Aprobación de los Estados Financieros.- Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 18 de 2019. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 19 de 2018.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Base de presentación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades, planta y equipos que han sido medidas a su

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

valor razonable, y por las obligaciones de beneficio de post-empleo que son valorizadas con base a métodos actuariales, a partir de los registros contables mantenidos por la Compañía.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros, es mencionado a continuación:

Moneda funcional. - Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Efectivo en caja y bancos. - Comprenden el efectivo disponible y los importes depositados en bancos locales en cuentas corrientes registrados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Activos y pasivos financieros. - Comprende instrumentos financieros consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar y cuentas por pagar a largo plazo.

Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación es cancelada.

Un detalle de los activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar**. - Son registradas al precio de venta acordado contractualmente con el cliente, respecto del modelo de villa o departamento negociado y sus características, mediante la transferencia al cliente la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad del inmueble. Estas cuentas por cobrar son registradas en función a la terminación del bien inmueble, respecto de un total comprendido en un proyecto inmobiliario.
- **Cuentas por pagar**. - Son registradas al costo al momento de la adquisición de bienes o al momento de la contratación de los servicios.
- **Cuentas por pagar a largo plazo**. - Están registradas a su valor razonable. Posteriormente son contabilizadas con base al costo amortizado en función al tiempo de vigencia de las obligaciones. Los intereses son cargados a resultados.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: Mercado, Crédito y Liquidez. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

- **Mercado**. - La Administración de la Compañía estima que no existe riesgo de mercado, en razón que el sector de la construcción e inmobiliario del país, está siendo impulsado y promovido de modo importante por el Gobierno Ecuatoriano. La Compañía aprovechando esta oportunidad de generar negocios, incursionó en el año 2011 con un proyecto inmobiliario conformado por 31 villas y 68 departamentos, denominado "Urbanización San Sebastián" en Samborondón. La Administración de la Compañía considera que el país aún mantiene un importante déficit de viviendas, situación que seguirá siendo una preocupación del Gobierno central, impulso que dependerá que la economía del país continúe presentando índices macroeconómicos positivos, exista estabilidad y apoyo al inversionista o al sector de la construcción.
- **Crédito**. - La Administración de la Compañía considera que no existe riesgo de crédito. Todos los proyectos inmobiliarios ofertados al público, son cancelados mediante créditos concedidos por el sector financiero directamente a los futuros propietarios de las viviendas.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

- **Liquidez.**- La Compañía no presenta riesgo de liquidez, sus activos corrientes son mayores a sus pasivos corrientes. Debido a la forma de negociación de las viviendas, anualmente la Compañía recibe anticipos de clientes que permiten operar el negocio, más sin embargo, cuando la operación requiere de financiamiento adicional, los accionistas han estado siempre dispuestos a brindar su apoyo financiero.

Existencias.- Los terrenos están registrados al costo de adquisición. Esta cuenta es acreditada para propósitos de registrar el costo de venta de las villas y departamentos, el cual es determinado en función de las villas y departamentos efectivamente entregados a clientes, dividiendo el costo de adquisición para el área total del terreno en metros cuadrados. El resultado obtenido es multiplicado por el área habitacional vendible de los bienes inmuebles negociados.

Mobiliario y equipos.- Están registrados al costo de adquisición, Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos. Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

| <u>Activos</u> | <u>Tasas</u> |
|------------------------|--------------|
| Muebles y enseres | 10% |
| Equipos de computación | 33.33% |

Anticipos de clientes.- Los importes recibidos de clientes por la reserva del inmueble y otros créditos relacionados, son acumulados y registrados en una cuenta de pasivo denominada "Anticipos de Clientes". Esta cuenta de anticipos a clientes, es debitada para reconocer el ingreso de las villas y departamentos entregados a clientes.

Otros pasivos corrientes.- Son provisiones reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita como resultado de eventos pasados, cuando es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar una obligación y cuando el monto ha sido estimado de forma fiable. El importe reconocido es una estimación, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Jubilación patronal y desahucio.- El Código del Trabajo establece que los trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Con este antecedente, la Compañía registra en los resultados una provisión para jubilación patronal con base a un estudio actuarial anual realizado por actuarios profesionales. Este estudio incluye además cálculo de bonificación por desahucio en caso de terminación de la relación laboral, que consiste en el pago al trabajador del 25% equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la Compañía.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Resultados acumulados.- Registra los saldos de las cuentas de adopción por primera vez de las NIIF, subcuentas superávit por valuación y otros ajustes de NIIF; así como la cuenta de utilidades retenidas. De conformidad con la Resolución SC. ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011, el saldo acreedor de la subcuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, sólo podrá 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. El saldo acreedor del superávit por valuación que proviene de la adopción por primera vez de las NIIF, así como la medición posterior, no podrá ser capitalizado.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Ingresos y costos. - Los ingresos del contrato y los costos asociados están reconocidos como tales con base al método del porcentaje de terminación del contrato establecido en la NIC No. 11 denominada "Contratos de Construcción". Mediante el referido método, el ingreso del contrato es reconocido en función de los costos incurridos para alcanzar la etapa de terminación, resultando en el registro de ingresos, gastos y utilidad atribuidos a la proporción de trabajo terminado.

Gastos e intereses. - Son registrados mediante el método del devengado.

Participación de trabajadores en las utilidades. - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

Impuesto a la renta. - La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicarán la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas (SRI).

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

Uso de estimaciones. - La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|----------------|---------------|---------------|
| | (Dólares) | |
| Caja | 15,483 | 15,308 |
| Bancos locales | <u>12,151</u> | <u>11,851</u> |
| Total | <u>27,634</u> | <u>27,159</u> |

3. **EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS (Continuación)**

Bancos locales. - Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representan principalmente saldos en cuentas corrientes que están disponibles a la vista y sobre los cuales no existe ninguna restricción que limite su uso.

4. **ACTIVOS FINANCIEROS, NETO**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|------------------|------------------|
| | (Dólares) | |
| Clientes no relacionados | 4,996,373 | 4,298,560 |
| Proyectos en proceso | 230,250 | 230,250 |
| Partes relacionadas: | | |
| Arq. Manuel Palacios (nota 12) | 397,665 | 361,065 |
| Arq. Gustavo Orellana | 4,451 | 4,451 |
| Anticipo a proveedores | 81,019 | 78,045 |
| Préstamos a personal | 53,338 | 13,031 |
| Impuesto a la Renta (reclasificación). | 18,282 | 0 |
| Otras cuentas por cobrar | 3,191 | 10,003 |
| Cuenta por cobrar a terceros | <u>2,660</u> | <u>2,660</u> |
| Total | <u>5,787,229</u> | <u>4,998,065</u> |

Clientes. - Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representan importes facturados por ventas de bienes inmuebles de la Urbanización San Sebastián, que serán liquidados por los clientes de la Compañía, mediante financiamientos con instituciones financieras.

Proyectos en proceso. - Corresponde a proyectos en proceso que mantiene la empresa, principalmente con Praderas del Mar, Condos Escobedo, Los Cedros y South Bay Towers.

Partes relacionadas. - Corresponden a préstamos otorgados a los accionistas que conforme a lo estipulado en el Art. 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno indica que: "Cuando una sociedad otorgue a sus socios, accionistas, participes o beneficiarios, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación.", es el caso del señor accionista Gustavo Orellana cuyo importe adeudado con la empresa al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a anticipo de utilidades por US\$. 4,451 en cada período, y de cuyos valores se registró el 22% de la retención del impuesto a la renta, por otra parte la empresa mantiene cuentas por cobrar con el señor Manuel Palacios que al 31 de diciembre del 2018 y 2017 ascienden a US\$. 397,665 y US\$. 361,065, respectivamente, sobre la cuenta por cobrar del año 2018, no se le aplicará en su totalidad la retención del impuesto a la renta, en razón que US\$. 300,451 de la deuda serán abonados en el año 2019 al capital suscrito pagado, quedando un saldo por pagar por parte del accionista de US\$. 97,214. (En el año 2017, no se le aplicará en su totalidad la retención del impuesto a la renta, en razón que US\$. 300,451 de la deuda serán abonados en el año 2018 al capital suscrito pagado, quedando un saldo por pagar por parte del accionista de US\$. 60,614).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el efecto contable del importe por cobrar al señor Manuel Palacios mencionado en el inciso anterior es de US\$. 300,451, dicho valor se encuentra registrado en la cuenta contable "capital suscrito no pagado" (nota 12).

Cuentas por cobrar a terceros. - Corresponde a préstamos otorgados al señor David Castillo para capital de trabajo, no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento.

5. EXISTENCIAS

Para efectos de inicio del Proyecto Inmobiliario San Sebastián, la Compañía suscribió - Escrituras de Promesa de Compraventa con los señores Gencon, señora Patricia Huete, señor William Posligua, señora Alba Albán y con la Muy Ilustre Municipalidad de Daule, por la adquisición de lotes de terreno valorados en US\$. 183,463; US\$. 142,000; US\$. 5,274 y US\$. 151,050, respectivamente. Los terrenos tienen una extensión de 3.305 m², 3.300 m², 175 m² y 10.000 m², respectivamente. Los terrenos adquiridos se encuentran ubicados en Km. 10 ½ Av. León Febres Cordero // Aurora – Daule perteneciente a la jurisdicción cantonal de Guayaquil, donde es construida la "Urbanización San Sebastián" (nota 10).

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--------------|----------------|----------------|
| | (Dólares) | |
| Terreno | 52,658 | 90,555 |
| Mano de obra | 367,555 | 65,067 |
| Materiales | <u>140,068</u> | <u>50,748</u> |
| Total | <u>560,281</u> | <u>206,370</u> |

Terreno, mano de obra y materiales.- Al 31 de diciembre de 2018 corresponden a avances de obras para Torre D y E.

6. MOBILIARIO Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| | (Dólares) | |
| Muebles y enseres | 11,154 | 11,030 |
| Equipo de computación | <u>8,414</u> | <u>8,413</u> |
| Subtotal | 19,568 | 19,443 |
| Menos: Depreciación acumulada | <u>(13,666)</u> | <u>(12,329)</u> |
| Total | <u>5,902</u> | <u>7,114</u> |

En los años 2018 y 2017, el movimiento de mobiliario y equipos fue el siguiente:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| | (Dólares) | |
| Saldos al inicio del año | 7,114 | 8,676 |
| Menos: Cargo anual de depreciación | <u>(1,336)</u> | <u>(2,088)</u> |
| Más: Adiciones | <u>124</u> | <u>526</u> |
| Saldos al final del año | <u>5,902</u> | <u>7,114</u> |

7. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

7. PASIVOS FINANCIEROS (Continuación)

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-----------------------|------------------|------------------|
| | (Dólares) | |
| Proveedores | 195,292 | 379,519 |
| Anticipos de clientes | 1,232,317 | 1,027,590 |
| Tarjetas de crédito | 30,790 | 2,357 |
| Otros | <u>4,152</u> | <u>348</u> |
| Total | <u>1,462,551</u> | <u>1,409,814</u> |

Proveedores. - Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representan adquisiciones de bienes y servicios que no generan intereses y vencen en 30 días plazo.

Anticipo de clientes. - Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representan importes entregados a la Compañía por los clientes que incluyen principalmente el cobro del 30% de la cuota inicial de las viviendas, que puede diferirse desde 2 hasta 24 meses, más el pago de intereses por mora por incumplimiento en las fechas de cancelación; así como los importes recibidos por el 70% restante del precio de venta de la vivienda (hipotecas).

8. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|----------------|----------------|
| | (Dólares) | |
| Impuesto a la Renta | <u>0</u> | <u>3,891</u> |
| Beneficios sociales: | | |
| Participación de trabajadores en las utilidades | 21,524 | 27,740 |
| Vacaciones | 18,562 | 16,215 |
| Fondo de reserva | 9,466 | 10,004 |
| Décimo cuarto sueldo (bono escolar) | 9,425 | 8,425 |
| Décimo Tercer sueldo (bono navideño) | <u>6,320</u> | <u>4,295</u> |
| Subtotal | <u>65,297</u> | <u>66,679</u> |
| Impuestos por pagar: | | |
| Retención en la fuente del Impuesto a la Renta | 3,382 | 3,686 |
| Retención en la fuente del IVA | <u>2,870</u> | <u>275</u> |
| Subtotal | <u>6,252</u> | <u>3,961</u> |
| OTRAS: | | |
| Empleados | <u>64,479</u> | <u>86,854</u> |
| Total | <u>136,028</u> | <u>161,385</u> |

En los años 2018 y 2017, el movimiento de beneficios sociales fue el siguiente:

| <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-------------|-------------|
|-------------|-------------|

6. **OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Continuación)**

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|------------------|--------------------|--------------------|
| | (Dólares) | |
| Saldo Inicial | 66,679 | 67,846 |
| Más: Provisiones | 45,214 | 53,431 |
| Menos: Pagos | <u>(46,596)</u> | <u>(54,598)</u> |
| Saldo Final | <u>65,297</u> | <u>66,679</u> |

9. **OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS Y VENCIMIENTO CORRIENTE DE OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| | (Dólares) | |
| Vencimiento corriente de obligaciones con instituciones financieras | | |
| - <u>Banco de Machala S.A.</u> | | |
| Préstamos con tasa de interés del 9.76%, con vencimientos en noviembre 28 del 2017. Este préstamo corresponde para capital de trabajo, teniendo como garantía la hipoteca de los 3 edificios, Torre D, E y F. | <u>3,850,000</u> | <u>2,745,000</u> |
| Total | <u>3,850,000</u> | <u>2,745,000</u> |

10. **CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO - ACREEDORES**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| | (Dólares) | |
| Préstamos a terceros: | | |
| Sr. Gencón | 183,463 | 183,463 |
| Partes relacionadas: | | |
| Sarita Romero | 7,088 | 22,867 |
| Manuel Palacios | <u>69,886</u> | <u>18,906</u> |
| Total | <u>260,437</u> | <u>225,236</u> |

Préstamos a terceros:

Señor Gencón.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representa obligación por adquisición de terreno ubicado en Km. 10 ½ Av. León Febres Cordero // Aurora - Daule (nota 5).

Partes relacionadas: Al 31 de diciembre de 2018, corresponden a préstamos para capital de trabajo, que no genera interés y no tiene fecha específica de vencimiento.

11. PROVISION PARA JUBILACION PATRONAL E INDEMNIZACION POR DESAHUCIO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| | (Dólares) | |
| Jubilación patronal | 12,293 | 10,221 |
| Indemnización por desahucio | <u>3,277</u> | <u>2,212</u> |
| Total | <u>15,570</u> | <u>12,433</u> |

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el movimiento de la provisión para jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio, fue el siguiente:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|------------------|---------------|------------------|
| | (Dólares) | |
| Saldo Inicial | 12,433 | 12,346 |
| Más: Provisiones | 3,140 | 2,510 |
| Menos: Pagos | <u>(3)</u> | <u>(2,423)</u> |
| Saldo Final | <u>15,570</u> | <u>12,433</u> |

12. PATRIMONIO

Capital social.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, está representado por 450.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una, de propiedad del señor Arq. Manuel Palacios Arroyo con el 99% correspondiente a US\$. 445,500 y el Arq. Gustavo Orellana Arenas con el 1% correspondiente a US\$. 4,500. Los accionistas tienen nacionalidad ecuatoriana.

Capital suscrito no pagado.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la compañía mantiene capital suscrito no pagado por US\$. 400,000, asimismo el efecto contable de dicho importe se encuentra registrado contablemente en una cuenta por cobrar al accionista.- Arq. Manuel Palacios Arroyo, de dicho valor se cancelará lo correspondiente al año 2018 en el 2019 (Lo que corresponde al año 2017 se canceló en el 2018). (Nota 4).

Aporte para futuras capitalizaciones: Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, representa transferencia de saldos de pasivos con accionistas.

Como antecedente, en el año 2017, mediante Acta de Junta General de Accionistas del 20 de diciembre, fue aprobado que el valor por reserva de dos departamentos en la Urbanización San Sebastián por un valor de \$250,000 pasarán a la cuenta denominada "reserva de futuras capitalizaciones".

13. VENTAS DE DEPARTAMENTOS Y VILLAS

En los años 2018 y 2017, el registro por venta de departamentos y villas de la Urbanización San Sebastián corresponden a la Fase I y II.

14. COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2018, el costo de ventas está constituido por el costo de construcción de Torre F, D y E (En el año 2017, el costo de ventas está constituido por el costo de construcción de departamentos, bloque C.)

15. OTROS INGRESOS

En los años 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|
| | (Dólares) | |
| Alicuotas Urb. San Sebastián | 75,839 | 56,818 |
| Otros | <u>117,857</u> | <u>0</u> |
| Total | <u><u>193,696</u></u> | <u><u>56,818</u></u> |

Alicuotas Urb. San Sebastián. - En los años 2018 y 2017, representan ingresos por valores que cancelan los clientes por mantenimiento y guardianía de la urbanización.

16. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA

El Art. 28 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, establece que las empresas que obtengan ingresos provenientes de la actividad de la construcción, satisfarán el impuesto a la renta con base de los resultados que arroje la contabilidad de la empresa. Cuando las obras de construcción tengan un tiempo de duración mayor a un año, podrá optarse por uno de los sistemas recomendados por la técnica contable para el registro de los ingresos y costos de las obras, tales como el sistema de "obra terminada" y el sistema de "porcentaje de terminación", pero, adoptado un sistema, no podrá cambiarse a otro sino con autorización del Servicio de Rentas Internas. Las NIIF y las NIC solo permiten el método de porcentaje de terminación.

De acuerdo con la NIC No. 11 denominada "Contratos de Construcción", el método de "obra terminada" establecido en la norma tributaria no es admisible para la norma contable, por ello los ingresos de actividades ordinarias y de costos de un contrato de construcción, son reconocidos mediante la consecución del estado de terminación del mismo.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía preparó la siguiente conciliación tributaria:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|---------------------|------------------------|
| | (Dólares) | |
| Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta | 102,903 | 68,542 |
| <u>Menos:</u> | | |
| 15% Participación de trabajadores | (15,435) | (10,281) |
| <u>Más:</u> | | |
| Gastos no deducibles | <u>1,308</u> | <u>15,083</u> |
| Base imponible para impuesto a la renta | <u>88,776</u> | <u>73,344</u> |
| IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO (Tasa Corporativa del 22% años 2018 y 2017) | 19,531 | 16,136 |
| Anticipo Impuesto a la Renta del ejercicio | <u>(18,282)</u> | <u>(12,223)</u> |
| Subtotal | 1,249 | 3,913 |
| Retenciones en la fuente recibidas | <u>(3,283)</u> | <u>(22)</u> |
| Total | <u><u>2,034</u></u> | <u><u>(3,891)</u></u> |

Al 31 de diciembre del 2018, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2016 al 2017, no han sido revisadas por la autoridad fiscal. La Administración de la

16. **PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)**

Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas. La facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo, en 3 años contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo.

17. **UTILIDAD POR ACCION**

La utilidad por acción al 31 de diciembre del 2018 y 2017 por 0.15 y 0.09, respectivamente, ha sido calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio atribuible a los accionistas por US\$. 67,937 en año 2018 y US\$. 42,125 en año 2017, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación durante el ejercicio 2018 y 2017 por 450,000 y 450,000, respectivamente.

18. **UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO (UAF)**

En observancia a la Resolución No. UAF-DG-2012-0035, publicada en el Registro Oficial No. 710 de mayo 24 del 2012 y reformada por la Resolución No. UAF-DG-2012-0071 publicada en el Registro Oficial No. 790 de septiembre 17 del 2012, *la Compañía ha estado cumpliendo con la entrega de ciertas informaciones a la UAF.*

Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-20140092, de julio 3 del 2014, la UAF notificó a los sujetos obligados dedicados a la Inversión e Intermediación Inmobiliaria, la prorroga la fecha de inicio de entrega de los reportes establecidos en el Art. 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y Art. 7 de su Instructivo, contenido en la Resolución No. UAF-DG-2012-0033 publicada en el Registro Oficial No. 699 de mayo 9 del 2012, hasta los 15 días posteriores al cierre del ejercicio del mes de junio del 2015, es decir, hasta el 15 de julio del 2015, y a partir de ahí consecutivamente.

19. **RECLASIFICACIONES**

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe.

20. **LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE**

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

21. **LEGISLACION FISCAL APROBADA**

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 de diciembre 29 de 2017, fue publicada la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera. Un resumen de los principales aspectos de la nueva Ley es mencionado a continuación:

21. LEGISLACION FISCAL APROBADA (Continuación)

- Aumento de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades del 22% al 25% y del 25% al 28%.
- Reducción de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y para exportadores habituales que conserven o incrementen el empleo.
- Probabilidad de suscribir contratos de inversión que garanticen la tarifa general aplicable a sociedades para sujetos pasivos que se dediquen a minería metálica a gran escala y mediana escala, industrias básicas y otras sociedades que contribuyan al cambio de la matriz productiva.
- Deducción del impuesto a renta adicional por adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria, consideradas microempresas.
- Eliminación de la deducción de la provisión de jubilación patronal y desahucio.
- Cambio en las normas que establecen el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad que realicen actividades empresariales.
- Devolución del ISD para exportadores habituales, para importación de materia primas, insumos y bienes de capital para ser incorporados en proceso productivos de bienes que se exporten.
- Eliminación del impuesto a las tierras rurales.
- Las resoluciones administrativas de reclamos, sancionatorio o recursos de revisión, llevarán implícita la orden de cobro.
- El concepto de obligación aduanera y de las normas que rigen su exigibilidad, ha sido modificado.
- El término para resolver reclamos de impugnación en materia aduanera, ha sido modificado a 120 días.
- Se considera Delito Aduanero, la sobrevaloración o subvaloración de la mercadería.
- Disminución del monto para las transacciones de bancarización que superen los US\$. 1,000 (hasta diciembre 28 de 2017, fue US\$. 5,000).

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe (Abril 29 de 2019), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.
