

1. INFORMACIÓN GENERAL

Constitución y objeto social

MECPROMOTORES S.A. Es una compañía constituida en la ciudad de Ibarra – Ecuador mediante escritura pública otorgada el 15 de octubre del 2010 ante el Doctor Arturo Terán Almeida Notario Quinto de ese Cantón, aprobado por la Superintendencia de compañías de la República del Ecuador mediante Resolución No. SC.IJ.DJC.10.4617 de 22 de octubre del 2010 e inscrita bajo partida Nro. 390 el Libro Registro Mercantil del Cantón, quedan inscrita la precedente Resolución y la escritura de constitución quedando archivado el 5 de noviembre del 2010.- REGISTRO MERCANTIL de Ibarra, tomo 1.- se anotó en el Libro Repertorio con el número 2664, 17:38:33.

La compañía tiene como objeto efectuar la compra, venta, planificación, diseño y construcción de toda clase de Finca Raíz, Efectuar compra y venta de materiales, acabados para la construcción, la importación y exportación de estos, Arrendamiento, compra y venta de Finca Raíz (inmobiliaria).

Aprobación de los estados financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1 Bases de preparación - Los estados financieros de **MECPROMOTORES S.A.** han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador, desde el año 2009.

2.2 Moneda funcional - A partir del 10 de enero del 2000, el Dólar de los Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional para la presentación de los estados financieros de la Compañía.

2.3 Bases de medición - Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados no corrientes, que

son valorizadas en base a métodos actuariales. En el caso del costo histórico está generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

2.4 Efectivo y equivalentes al efectivo - Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. El efectivo comprende los saldos de la caja y depósitos a la vista en los bancos. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambio en su valor. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 Instrumentos financieros

2.5.1 Clasificación

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “cuentas por cobrar y préstamos”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías “pasivos financieros a valor razonables a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 **MECPROMOTORES S.A.** mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características son las siguientes:

Cuentas por cobrar y préstamos: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el

activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha de cierre.

Otros pasivos financieros: Representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras, cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha de cierre.

2.5.2 Reconocimiento, medición inicial y posterior

Reconocimiento

MECPROMOTORES S.A. reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la compañía valoriza los mismos como se describe a continuación.

Medición posterior

Cuentas por cobrar y préstamos - Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. En específico, la compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la venta de viviendas en el curso normal de las operaciones. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses.
- Cuentas por cobrar a partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por transacciones comerciales y de financiamiento. Son exigibles en corto plazo, no devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

- Otras cuentas por cobrar: Representa principalmente préstamos a empleados que se reconocen a su valor nominal que no difiere significativamente de su costo amortizado, pues no generan intereses y se liquidan en el corto plazo.
- Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. MECPROMOTORES S.A. mantiene las siguientes cuentas:
- Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, debido a que estas operaciones están efectuadas con las tasas vigentes del mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su adquisición. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses de financiamiento devengados en estas operaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro de gastos financieros.
- Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por la adquisición de bienes o servicios para la construcción provenientes de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses.
- Otras cuentas por pagar: Comprende las obligaciones con partes relacionadas y con el IESS, se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

MECPROMOTORES S.A. establece una provisión por deterioro de sus cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos pactados entre las partes. La compañía calcula esta provisión en base a sus indicadores de recuperación, considerando además las provisiones efectuadas en años anteriores.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos del activo o si MECPROMOTORES S.A. transfiere el activo aun tercero sin retener

sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la compañía se han liquidado.

2.6 Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

Se reconocen como inventario todos aquellos costos derivados a la construcción de las casas, así como también otros costos atribuibles en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación, y se reconocerán en resultados del periodo "Costo de ventas" cuando se produzca la venta del inmueble, así como también cualquier importe por descuento.

MECPROMOTORES S.A. reconoce una provisión para reconocer el deterioro de sus inventarios de mercaderías, cuando se presentan situaciones reales de daño, o previo al análisis de la posibilidad real de la comercialización.

2.7 Propiedad, Planta y equipos

Las propiedades, planta y equipos al inicio son registrados al costo de adquisición. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellos, mientras que, las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo – Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipos, exceptuando terrenos, son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo la compañía registra pérdidas por deterioro.

Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación – Después del reconocimiento inicial, terreno, edificios, y maquinarias son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan cuando la administración considera que existe variación con el valor razonable en el mercado, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del valuado en un mercado activo al final de cada periodo.

Cualquier aumento en la revaluación se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipos, excepto si revierte una disminución en la revaluación de este previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos, edificios, maquinarias y equipos incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades acumuladas, a medida que ocurra el desgaste mediante la depreciación del activo revaluado.

Método de depreciación y vida útil – El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva (Técnica y económica).

A continuación, se presentan las partidas de propiedades, planta y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de depreciación:

Propiedad, planta y equipo	Años
Muebles y Enseres	10
Equipos de Computación	3
Maquinarias y Equipos	10
Herramientas para la construcción	10

El gasto por depreciación de las propiedades, planta y equipos se lo registra en los resultados del año. De igual manera las pérdidas y ganancias por la venta, que se calcula comparando la contraprestación obtenida con el valor en libros.

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de propiedades, maquinarias y equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual. Si procede, se ajustan de forma prospectiva. Por otra parte, cuando el valor en libros excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquel que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso.

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

2.8 Deterioro del valor de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación (propiedades, planta y equipos) y amortización (activos intangibles) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que no podrá recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso.

MECPROMOTORES S.A. Evalúa al final de cada ejercicio económico actual, si existe algún indicio de deterioro del valor del algún activo. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

La pérdida por deterioro del valor se reconoce en el resultado del periodo, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra norma.

Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados se trata como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra norma.

2.9 Beneficios a los empleados

a) Beneficios corrientes

Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados.

Vacaciones: Se registra al costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.

Décimos tercer y cuarto sueldo: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

b) Beneficios no corrientes (Jubilación patrona y bonificación por desahucio).

El costo de las Obligaciones por 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, de acuerdo con un Estudio matemático actuarial. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del ejercicio fiscal.

2.10 Impuesto a las ganancias

El gasto por Impuesto a la Renta del ejercicio comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales.

Impuesto a la renta corriente: La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establece que las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la presente Ley; o,

b) 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 es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas en este artículo sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%), la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

En caso de que el Impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución.

Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando la tasa vigente y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

2.11 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.

2.12 Reconocimiento de Ingresos

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

Otros Ingresos: Comprende los ingresos provenientes de transacciones diferentes a las del objeto social o giro normal del negocio del ente económico, e incluye principalmente los arriendos facturados a otras entidades comerciales.

2.13 Costos y Gastos

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

2.14 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en el estado de situación financiera en el periodo en el que los dividendos son declarados y aprobados por la Junta General de Accionistas de la compañía.

2.15 Administración de Riesgos

La actividad de la compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que puedan afectar de manera más o menos significativa el 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 el equipo de dirección, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

a) Riesgos de mercado. -

Riesgo de tipo de cambio: MECPROMOTORES S.A. no está expuesta al riesgo de tipo de cambio (Moneda funcional – dólar estadounidense) pues no realiza operaciones distintas a esta moneda.

Riesgo de tasa de interés: Surge de las obligaciones con instituciones financieras las cuales están contratadas a tasas de interés variables y exponen a la compañía al riesgo de tipos de interés de flujos de efectivo.

b) Riesgos de crédito. –

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo, así como de la exposición al crédito de los clientes mayoristas, que incluyen los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo y sus equivalentes, la compañía realiza principalmente operaciones con instituciones financieras que cuenten con una calificación de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuado dentro del mercado financiero.

La compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos a los clientes que realizan compras de mercadería al por mayor, estas políticas incluyen: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, comportamiento de pagos, cobranzas y deterioro en los casos aplicables.

c) Riesgo de liquidez. -

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo proveniente de su actividad comercial. Para administrar la liquidez a corto plazo, la compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de 12 meses.

El departamento financiero de la compañía hace un seguimiento de las previsiones y de las necesidades de efectivo de MECPROMOTORES S.A., con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser requerido.

d) Administración del riesgo de capital. -

Los objetivos de la compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a los accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas.

2.16 Estimaciones y Juicios contables

La preparación de los estados financieros adjuntos en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de MECPROMOTORES S.A., con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos.

- Deterioro de activos financieros.
- Provisión por obsolescencia de inventario.
- Vida útil y deterioro de propiedades, plantas y equipos y activos intangibles.
- Valor razonable de propiedades, planta y equipo.
- Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo.
- Impuesto a la renta diferido.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Comprende:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	100	100
Bancos locales	8.094	9.235
<u>Total</u>	<u>8.194</u>	<u>9.335</u>

4. CUENTAS POR COBRAR

Comprende:

		... Diciembre 31 ...	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes	a)	151.780	90.841
Cuentas por cobrar relacionadas, nota 12		48.040	-
Otras cuentas por cobrar		41.713	5.711
<u>Total</u>		<u>241.533</u>	<u>96.552</u>

- a) Al 31 de diciembre del 2018, clientes representa créditos por ventas de bienes inmuebles, y entre los principales destacan la Sra. Sandra Maldonado Ramírez por valor de \$ 66.500 y al Sr. Edison Rivera Fernández por valor de \$ 70.000.

Provisión de cuentas incobrables: Al 31 de diciembre del 2018, la administración de MECPROMOTORES S.A., no consideró necesario establecer provisión por créditos incobrables y deterioro de su cartera comercial, basada en que los saldos de esta se encuentran dentro del rango de las políticas de crédito que la compañía otorga a sus clientes.

5. INVENTARIOS

Comprende:

		... Diciembre 31 ...	
		2018	2017
Inmuebles terminados para la venta	a)	37.684	41.484
Inmuebles en construcción para la venta	b)	213.511	489.051
<u>Total</u>		<u>251.195</u>	<u>530.535</u>

a) Corresponde al costo de locales comerciales.

b) Comprende los costos directos e indirectos derivados de la construcción en proceso de casas, las mismas que serán comercializadas en el periodo 2019.

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Comprende:

		... Diciembre 31 ...	
		2018	2017
Costo		11.259	7.788
Depreciación acumulada		(6.033)	(5.106)
<u>Total</u>		<u>5.227</u>	<u>2.682</u>

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron los siguientes:

Activos al costo – periodo 2018

	Muebles y Enseres	Maquinara y Equipo	Herramientas para construcción	Equipos de computación	Total
<u>Costo o valuación</u>					
Enero 1, 2018	1.623	950	1.871	3.344	7.788
Adquisiciones	-	1.786	-	1.685	3.471
Saldo 31/12/2018	<u>1.342</u>	<u>950</u>	<u>1.871</u>	<u>3.344</u>	<u>11.259</u>

Depreciación acumulada – periodo 2018

	<u>Muebles y Enseres</u>	<u>Maquinara y Equipo</u>	<u>Herramientas para construcción</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Total</u>
<u>Depreciación acumulada</u>					
Enero 1, 2018	924	554	460	3.168	5.106
Depreciación	162	110	188	466	926
Saldo 31/12/2018	<u>767</u>	<u>459</u>	<u>206</u>	<u>2.821</u>	<u>6.033</u>

7. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Comprende:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otro activos no corrientes	a) 56.692	-
<u>Total</u>	<u>56.692</u>	<u>-</u>

- Saldo corresponde principalmente a garantías de construcción, las cuales son necesarias para los proyectos que realiza la compañía.

8. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Comprende:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Obligaciones financieras:</u>		
Porción Corriente	-	49.625
Porción no corriente	-	-
<u>Total</u>	<u>-</u>	<u>49.625</u>

- Durante el periodo 2018 se canceló el total de la deuda con la Corporación Financiera Nacional por lo cual se pagó por concepto de gastos de interés el valor de \$ 8.191.

9. CUENTAS POR PAGAR

Comprende:

		... Diciembre 31 ...	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores locales	a)	32.649	20.849
Cuentas por pagar relacionadas, <i>ver nota 12</i>		313.012	322.418
Anticipos de clientes	b)	4.250	49.433
Sobregiro Bancario		1.383	-
Otras cuentas por pagar	c)	142.156	127.715
<u>Total</u>		<u>493.451</u>	<u>520.416</u>

- a) Facturas pendientes de pago por la adquisición de bienes y servicios propios de la operación de la compañía.
- b) Saldo corresponde a los anticipos entregados de los clientes por valor de la entrada que representa el 5% del valor total de la vivienda, este saldo se liquida al momento que se recibe el pago por el valor restante de la vivienda.
- c) Saldo incluye principalmente valores pendientes de pagos, los cuales se irán devengando de acuerdo con lo pactado al momento de adquirir la obligación, también incluyen valores por pagar a empleados y al IESS.

10. IMPUESTOS

10.1 Activos y pasivos por Impuestos corrientes:

		... Diciembre 31 ...	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Activos por impuesto corriente:</u>	a)		
Crédito tributario IVA		37	-
Crédito tributario de años anteriores		16	16
Anticipo del impuesto a la renta		9.877	6.432
<u>Total</u>		<u>9.930</u>	<u>6.448</u>
<u>Pasivos por impuesto corriente:</u>	b)		
Impuesto por pagar		11	-
Retenciones en la fuente de IVA		320	1.130
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta		1.011	1.696
Retenciones de IR - Empleados		-	70
Impuesto a la renta 22%		9.877	6.432
<u>Total</u>		<u>11.219</u>	<u>9.328</u>
<u>Posición neta</u>		<u>(1.289)</u>	<u>(2.880)</u>

- a) Saldo corresponde a créditos tributarios originados de ejercicios anteriores y anticipo de impuesto a la renta pagados durante el periodo 2018, los mismos que serán parte del saldo a favor de la entidad en la declaración del Impuesto a la Renta de sociedades.
- b) Saldo a favor del SRI, comprende retenciones en la fuente de IVA e Impuesto a la renta realizadas a proveedores y empleados con vencimiento en enero del 2019, incluye también el Impuesto a la Renta por pagar del periodo sobre el que se informa.

10.2 Impuesto a las ganancias – Sobre la utilidad gravable del periodo 2018, la empresa calcula el 22% por el concepto de Impuesto a la Renta:

	... Diciembre 31 ...	
	2018	2017
Utilidad del periodo	12.238	11.387
15% Participación trabajadores	1.836	1.708
Utilidad antes de Impuesto a la renta	10.402	9.679
Mas:		
Gastos no deducibles	2.026	20.012
Amortización pérdidas tributarias de años anteriores	(3.107)	(7.850)
Utilidad Gravable	9.321	21.841
Impuesto a la renta causado	2.051	4.805
Impuesto a la renta determinado	9.877	6.432
Anticipo de impuesto a la renta pagado	9.877	6.432
Impuesto a la renta por pagar	-	-
Crédito tributario años anteriores	16	16
Saldo a favor del contribuyente	(16)	(16)

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado están abiertas para la revisión de las autoridades tributarias desde año 2015 al 2018, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos no deducibles y otros.

11. PASIVOS ACUMULADOS POR PAGAR

Saldo comprende:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Décimo tercer sueldo	1.305	146
Décimo cuarto sueldo	839	469
Fondo de Reserva	-	264
Participación a trabajadores	1.836	1.708
<u>Total</u>	<u>3.979</u>	<u>2.587</u>

El movimiento de los beneficios sociales es el siguiente:

	<u>Décimo tercer Sueldo</u>	<u>Décimo cuarto Sueldo</u>	<u>Fondo de Reserva</u>	<u>Participacion trabajadores</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2018	146	469	264	1.708	2.587
Provisión	4.656	1.949	1.636	1.836	10.077
pagos	(3.497)	(1.580)	(1.900)	(1.708)	(8.685)
Saldo al final del año	<u>1.305</u>	<u>839</u>	<u>-</u>	<u>1.836</u>	<u>3.979</u>

- La compañía en el periodo 2018 cargó a resultados por concepto de gastos de sueldos el valor de US\$55.644, y por concepto de beneficios sociales US\$18.330; (incluyendo el aporte patronal 12,15%), los cuales representan el 32,94%, sobre el total de sueldos y salarios.

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

La sección 33 de las NIIF para Pymes establece que las transacciones con partes relacionadas es toda transferencia de recursos u obligaciones entre partes relacionadas, con independencia de que se cargue o no un precio.

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el periodo 2018 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la compañía.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018**

a) Saldos

<u>Relacionadas</u>	<u>Transacción</u>		<u>2018</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>			
CONSORCIO MECRA	Prestamo	a)	10.747
RAMIREZ ESTRELLA JAVIER ROBERTO	Ventas		33.229
EDITORES MMA ASOCIADOS CIA. LTDA.	Anticipos		4.064
<u>Total</u>			<u>48.040</u>
<u>Cuentas por pagar</u>			
EDITORES MMA ASOCIADOS CIA. LTDA.	Prestamos/Compras	b)	234.404
RAMIREZ ESTRELLA JAVIER ROBERTO	Prestamos		10.020
GRAFINORTE CIA. LTDA.	Compras		11.222
<u>Total</u>			<u>255.647</u>

- a) Saldo incluye préstamos otorgados a CONSORCIO MECRA y saldo pendiente de cobro al Sr. Javier Ramírez Estrella.
- b) Saldo incluye principalmente valores adeudados a EDITORES MMA ASOCIADOS CIA. LTDA., por los prestamos realizados a MECPROMOTORES S.A. para capital de trabajo, los cuales se van devengando periódicamente de acuerdo a lo pactado.

b) Transacciones

Un detalle de las transacciones efectuadas con compañías relacionadas en el periodo 2018:

<u>Relacionadas</u>	<u>Transacción</u>	<u>No.</u>	<u>2018</u>
CONSORCIO MECRA	Prestamos	8	\$ 80.500
CONSORCIO MECRA	Pagos	4	\$ 75.000
RAMIREZ ESTRELLA JAVIER ROBERTO	Ventas	1	\$ 33.600
RAMIREZ ESTRELLA JAVIER ROBERTO	Prestamos	4	\$ 16.470
EDITORES MMA ASOCIADOS CIA. LTDA.	Gastos	9	\$ 124.074
EDITORES MMA ASOCIADOS CIA. LTDA.	Prestamos	18	\$ 96.298
EDITORES MMA ASOCIADOS CIA. LTDA.	Pagos	31	\$ 202.131
GRAFINORTE CIA. LTDA.	Gastos	17	\$ 13.245
GRAFINORTE CIA. LTDA.	Gastos	15	\$ 2.091
<u>Total</u>			<u>643.410</u>

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018**

- Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las operaciones detalladas son equiparables a otras operaciones realizadas con terceros.

13. PATRIMONIO

Comprende:

		... Diciembre 31 ...	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Capital Social	a)	106.000	106.000
Reserva Legal	b)	965	912
Resultados Acumulados	c)	(43.316)	(46.238)
Utilidad del ejercicio		473	2.922
<u>Total</u>		<u>64.122</u>	<u>63.597</u>

- a) Al 31 de diciembre del 2018, El Capital Social está constituido por 106.000 participaciones de \$ 1 cada una distribuidas de la siguiente forma:

<u>Accionista</u>	<u>No. de acciones</u>	<u>Capital en US\$</u>	<u>Participación</u>
CASTRO VILLACRES OSCAR ALFONSO	10.600	\$ 10.600	10%
MEJIA MONTESDEOCA LUIS ALFREDO	95.400	\$ 95.400	90%
<u>Total</u>	<u>106.000</u>	<u>106.000</u>	<u>100%</u>

b) Reservas

Comprende:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Legal	965	912
<u>Total</u>	<u>965</u>	<u>912</u>

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018**

- La Ley General de Compañías establece una apropiación del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente el 50% del capital pagado, al 31 de diciembre del 2018 la Reserva asciende a USD 965.00 equivalente al 0.009% del Capital Social.

c) Resultados Acumulados

Comprende:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidades de periodos anteriores	8.210	5.288
Pérdidas de periodos anteriores	(96.123)	(96.123)
Resultados por adopción NIIF primera vez	(5.441)	(5.441)
Superavit por revaluación PP&E	50.039	50.039
<u>Total</u>	<u>(43.316)</u>	<u>(46.238)</u>

14. INGRESOS, COSTOS Y GASTOS POR SU FUNCIÓN Y NATURALEZA

Comprende:

<u>Ventas netas</u>	<u>Costo de venta</u>	<u>Margen comercial</u>	<u>% Margen</u>	<u>% Costo</u>
688.000	493.758	194.242	28,23%	71,77%

A continuación, un resumen de los gastos clasificados por su función y naturaleza en el periodo 2018:

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018**

Nombre	Costos de ventas	Gasto administración	Gasto financiero	Otros Ingresos / Egresos	TOTAL
Costo ventas viviendas	493.758	-	-	-	493.758
Sueldos	-	49.512	-	-	49.512
Comisión por ventas	-	6.132	-	-	6.132
Beneficios Sociales	-	18.330	-	-	18.330
Capacitación de Personal	-	700	-	-	700
Desahucio	-	1.134	-	-	1.134
Honorarios Profesionales	-	11.545	-	-	11.545
Mantenimientos y reparaciones	-	2.007	-	-	2.007
Arriendo Oficinas	-	2.609	-	-	2.609
Promoción y publicidad	-	45.199	-	-	45.199
Transporte	-	236	-	-	236
Gastos de gestión	-	3.922	-	-	3.922
Gastos de viajes	-	14	-	-	14
Servicios Basicos	-	1.923	-	-	1.923
Notarios	-	4.723	-	-	4.723
Impuestos, contribuciones y otros	-	46.821	-	-	46.821
Depreciacion de PP&E	-	628	-	-	628
Combustible	-	40	-	-	40
Otros gastos	-	12.466	-	-	12.466
Intereses Préstamos Bancarios	-	-	8.213	-	8.213
Comisiones y Servicios Bancarios	-	-	1.266	-	1.266
Otros Ingresos	-	-	-	(37.442)	(37.442)
Multas e Intereses por Mora	-	-	-	1	1
Gastos Varios	-	-	-	2.025	2.025
TOTAL	493.758	207.941	9.479	(35.416)	675.762

15. CONTRATOS

Comprende un resumen de los principales contratos de la compañía que finalizaron en al termino del periodo 2018:

Objeto del Contrato	Contratista	Contratante	Monto del Contrato	Fecha de Inicio	Fecha de Terminación
Instalación de puertas	VICTOR BRIONES AMAYA	MECPROMOTORES S.A.	4.585	20/11/2018	25/12/2018
Acabados de dos casa y obras exteriores	NESTOR RAMÍREZ BÓSQUEZ	MECPROMOTORES S.A.	33.442	10/9/2018	9/11/2018

16. HECHOS POSTERIORES DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación del presente informe no se presentaron eventos que pudieran tener un efecto significativo sobre los Estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.