

ALSANIECUADOR S.A.

**INFORME DE  
AUDITORES INDEPENDIENTES**

Por la revisión al 31 de diciembre 2018

## **ALSANIECUADOR S.A.**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018  
junto con el informe de los auditores independientes

### **Contenido**

#### **Informe de los auditores independientes**

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

**ALSANIECUADOR S.A.**  
**AUDITORIA FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

**INDICE**

	<u>Pág.</u>
Opinión de los Auditores Independientes .....	3 - 5
Estado de Situación Financiera .....	6 - 7
Estado de Resultados Integrales .....	8
Estado de Cambios en el Patrimonio .....	9
Estado de Flujos del Efectivo .....	10
Notas a los Estados Financieros .....	11 - 37

**ABREVIATURAS**

USD \$: DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.  
NIIF'S: NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores accionistas de:  
**Alsaniecuador S.A.**

### **Opinión:**

Hemos auditado los Estados Financieros de la Compañía Alsaniecuador S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluye un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Alsaniecuador S.A., así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **Bases para la opinión:**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con dichas Normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía auditada (en función a la NIA 200) y hemos cumplido con otras responsabilidades de conformidad con los requerimientos éticos.

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

### **Responsabilidad de la gerencia de la Compañía sobre los estados financieros:**

La Administración de la Compañía, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a desvío de fondos o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como un negocio en marcha; y, de

usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

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

Nuestra responsabilidad como auditores es el obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros están libres de incorrección material debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión sobre los estados financieros adjuntos.

La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las NIA detectará siempre una desviación material cuando ésta exista. Las desviaciones pueden surgir de un fraude o error y son considerados materiales cuando, individualmente o en su conjunto, se espera que de forma razonable influyeran en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre las bases de estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros, además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñando y aplicando procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obteniendo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar desviaciones materiales que resulten de un fraude es mayor de las que resulten de un error, ya que el fraude puede involucrar conspiración, falsificación, omisión intencional, tergiversación, o la anulación de un control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría apropiados en función de 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 usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros presentan las transacciones y eventos subyacentes de forma que alcancen una presentación razonable.

Hemos comunicado a la gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría, en caso de existir.

Quito, Ecuador  
25 de marzo de 2019

*JVille Associates*  
**JVille**  
**Associates**

N° de Registro en la Superintendencia  
Compañías: SC-RNAE-863

*Vicente Cevallos*

Vicente Cevallos Gallardo  
Socio

# ALSANIECUADOR S.A.

## Estado de situación financiera (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018

Expresado en Dólares de E.U.A.

	Notas	2018	2017
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	15	465,925	1,208,434
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	16	3,521,732	3,716,732
Obligaciones financieras corrientes		-	112,350
Impuestos por pagar	12 (a)	37,320	79,185
Beneficios a empleados	17(a)	73,913	79,237
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>4,098,890</b>	<b>5,195,938</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Beneficios a empleados	17(b)	13,054	5,691
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>13,054</b>	<b>5,691</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>4,111,944</b>	<b>5,201,629</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital emitido		5,000	5,000
Otros resultados integrales		(7,778)	(980)
Reserva legal		2,500	2,500
Resultado neto del periodo		280,201	325,991
Resultados acumulados		790,729	464,738
<b>Total patrimonio</b>	19	<b>1,070,652</b>	<b>797,249</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>5,182,596</b>	<b>5,998,878</b>

  
\_\_\_\_\_  
Iván Alvarez

Representante legal

  
\_\_\_\_\_  
Darío Herrera

Contador General

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

## ALSANIECUADOR S.A.

### Estado de resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

Expresado en Dólares de E.U.A.

	Notas	2018	2017
Ingresos de actividades ordinarias	20	2,419,310	1,996,290
Costos de Ventas	21	(1,647,928)	(1,307,496)
<b>Utilidad bruta</b>		<b>771,382</b>	<b>688,794</b>
Otros ingresos	22	2,590	-
Gastos operacionales	23	(320,199)	(193,726)
<b>Utilidad en operación</b>		<b>453,773</b>	<b>495,068</b>
(Gastos) ingresos financieros, neto	24	(18,754)	(734)
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta y participación trabajadores</b>		<b>435,019</b>	<b>494,334</b>
15% Participación de Trabajadores	18	65,253	74,150
Impuesto a la renta	18	90,255	94,192
<b>Utilidad neta del año</b>		<b>279,511</b>	<b>325,991</b>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Ingresos por impuesto diferido		690	-
<b>Resultado neto del ejercicio</b>		<b>280,201</b>	<b>325,991</b>

  
Iván Alvarez  
Representante legal

  
Darío Herrera  
Contador General

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

**ALSANIECUADOR S.A.**

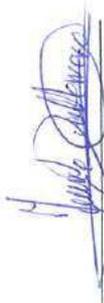
**Estado de cambios en el patrimonio**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

Expresado en Dólares de E.U.A.

	Capital Emitido	Reserva legal	Resultados Acumulados				Total
			Otros resultados integrales	Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Total resultados acumulados	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	5,000	2,500	-	482,253	(17,515)	464,738	472,238
<b>Más (menos):</b>							
Movimiento de patrimonio	-	-	-	(17,515)	17,515	-	-
Resultado del año 2017	-	-	(980)	-	-	(980)	(980)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	325,991	325,991	325,991
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	5,000	2,500	(980)	464,738	325,991	789,749	797,249
<b>Más (menos):</b>							
Movimiento de patrimonio	-	-	-	325,991	(325,991)	-	-
Resultado del año 2018	-	-	(6,798)	-	-	(6,798)	(6,798)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	280,201	280,201	280,201
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	5,000	2,500	(7,778)	790,729	280,201	1,063,152	1,070,652

  
Iván Alvarez  
Representante legal

  
Darío Herrera  
Contador General

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

# Notas a los estados financieros

## ALSANIECUADOR S.A.

### Estado de flujos de efectivo

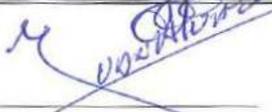
Al 31 de diciembre de 2018

Expresadas en Dólares de E.U.A.

	2018
<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b>	<b>322,842</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>437,053</b>
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>2,661,218</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	241,982
Otros cobros por actividades de operación	2,419,236
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>(2,173,094)</b>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(47,449)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(70,577)
Otros pagos por actividades de operación	(2,055,068)
Intereses pagados	(55,895)
Intereses recibidos	4,823
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(3,725)</b>
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(3,725)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(110,486)</b>
Pagos de préstamos	(110,486)
<b>EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>-</b>
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>322,842</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>58,795</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>381,637</b>

#### CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>435,019</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>1,506,371</b>
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	13,384
Ajustes por gastos en provisiones	7,363
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(89,565)
Ajustes por gasto por participación trabajadores	(65,253)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	1,640,441
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>(1,504,338)</b>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(106,174)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	348,156
(Incremento) disminución en inventarios	(734,075)
(Incremento) disminución en otros activos	(25,682)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(47,449)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(391,456)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(70,577)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	(631,899)
Incremento (disminución) en otros pasivos	154,818
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>437,053</b>

  
Iván Alvarez  
Representante legal

  
Darío Herrera  
Contador General

# Notas a los estados financieros

## ALSANIECUADOR S.A.

### Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018

Expresadas en Dólares de E.U.A.

#### 1. OPERACIONES

ALSANIECUADOR S.A., fue constituida el 15 de noviembre de 2010 bajo el amparo de las leyes vigentes en el Ecuador, su domicilio principal está ubicado en la ciudad de Quito.

El objetivo social de la compañía es emprender en la actividad inmobiliaria, compraventa de bienes raíces y especialmente desarrollar e incrementar el área de la construcción y venta de bienes inmuebles en general, así como desarrollar diversas actividades comerciales.

#### 2. BASES DE PREPARACIÓN

##### Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2018.

##### Base de medición

Los estados financieros de ALSANIECUADOR S.A., han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB) las que han sido adoptadas en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en la resolución 06.Q.ICI.Q04, del 21 de agosto de 2006, estableció que "las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

##### a) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros de ALSANIECUADOR S.A., están expresados en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (USD). El dólar es la unidad monetaria de la República del Ecuador. La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda en curso legal.

##### b) Responsabilidad de la información y Estimaciones Realizadas

La información que presenta los Estados financieros de ALSANIECUADOR S.A., es responsabilidad de la administración de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF. Las estimaciones y supuestos son revisados de manera

periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el periodo en que estos hayan sido revisados y cualquier otro periodo que estos afecten.

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la estimación de la vida útil y el valor residual de los activos; la determinación de la provisión para cuentas incobrables; la determinación para provisión para la obsolescencia de inventarios; la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos; la recuperabilidad de los impuestos diferidos y la amortización de los intangibles.

#### **Adopción de políticas contables**

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC's revisadas que son obligatorias para los periodos que se inician en o después del 1 de enero de 2018, según se describe a continuación:

- NIIF 9 - Instrumentos financieros
- NIIF 15 - Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes
- Modificaciones a la NIC 40 - Transferencias de propiedades de inversión
- Modificación NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF – Supresión de exenciones a corto plazo para quienes las adoptan por primera vez
- Modificación NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos - Aclaración de que la valoración de las participadas al valor razonable con cambios en resultados es una elección de forma separada para cada inversión
- NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de seguro – Modificaciones a la NIIF 4
- CINIIF 22 – Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas
- Modificaciones a la NIIF 2 - Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones

Existen otras modificaciones que también se aplican por primera vez en el año 2018; sin embargo, de acuerdo a la conclusión de la gerencia, estas no tienen impacto alguno en los presentes estados financieros de la Compañía.

### **3. CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES Y REVELACIONES**

#### **Nuevas normas e interpretaciones**

Durante el año 2018, la Compañía ha aplicado NIIF 15 y NIIF 9 por primera vez. La naturaleza y los efectos de los cambios originados por la aplicación de estas nuevas normas se los detalla a continuación:

##### NIIF 15 – Ingresos provenientes de acuerdos con clientes

NIIF 15 reemplaza a la NIC 11 Contratos de construcción, NIC 18 Ingresos e interpretaciones relacionadas y se aplica, con excepciones limitadas, a todos los ingresos derivados de acuerdos con sus clientes. NIIF 15 establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos que surgen de los contratos con clientes y requiere que los ingresos se reconozcan en un valor que refleje la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un cliente.

NIIF 15 requiere que las entidades ejerzan su juicio, tomando en consideración todos los hechos relevantes y circunstancias en las que se aplica cada paso del modelo a los acuerdos suscritos con sus clientes.

1. La administración considerando lo dispuesto en la NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes ha determinado que los anticipos tienen el siguiente comportamiento basados en lo dispuesto en los párrafos 60 a 65 de la parte B:

- Los anticipos recibidos cuando los inmuebles están totalmente construidos no constituyen un componente de financiación ya que los mismos representan más bien la separación de un inmueble terminado, para la compra posterior; puesto que cuando está construido al 100% el inmueble es claramente demostrable que el flujo provisto del prominente comprador ya no financia la construcción de su vivienda.
- Los anticipos recibidos durante el tiempo en el cual se construyen los inmuebles es clara la financiación por el apalancamiento que se genera en la recepción de estos fondos para la construcción del inmueble, sin embargo, el financiamiento se calculó hasta la fecha en que el inmueble está listo para la venta, momento hasta el cual de acuerdo a la NIC 23 de Costos por Préstamos dicho valor es capitalizado por lo tanto forma parte del costo del inmueble directamente asociado.

Con esto la Compañía registra a la venta de cada inmueble un costo mayor y un ingreso por financiamiento.

De revisar el efecto neto se determina que es inmaterial para los estados financieros tomados en su conjunto.

A continuación la base normativa comentada:

Referente a los anticipos la NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos Parte B

Existencia de un componente de financiación significativo en el contrato (párrafos 60 a 65)

FC229 Algunos contratos con clientes incluyen un componente de financiación. El componente de financiación puede ser explícitamente identificado en el contrato o puede estar implícito por los términos de los pagos contractuales del contrato. Un contrato que tiene un componente de financiación incluye, conceptualmente, dos transacciones—una por la venta y una por la financiación. Los consejos decidieron requerir que una entidad ajuste el importe de la contraprestación acordado por los efectos de los componentes de financiación si esos componentes de financiación son significativos, por las razones siguientes:

- a. No reconocer un componente de financiación podría representar erróneamente los ingresos de actividades ordinarias de un contrato. Por ejemplo, si un cliente paga al final, ignorar el componente de financiación del contrato daría lugar al reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias totales en el momento de la transferencia del bien o servicio, a pesar del hecho de que la entidad está proporcionando un servicio de financiación al cliente.
- b. En algunos contratos, las entidades (o clientes) consideran el calendario de los flujos de efectivo de un contrato. Por consiguiente, la identificación de un componente de financiación significativo reconoce una característica económica importante del contrato, que es que el contrato incluye un

acuerdo de financiación, así como la transferencia de bienes o servicios. Un contrato en el cual el cliente paga por un bien o servicio cuando recibe la transferencia de ese bien o servicio puede ser significativamente distinto de otro en el cual el cliente paga antes o después de transferirse el bien o servicio, con el fin de proporcionar o recibir un beneficio financiero.

2. La administración considerando que los clientes que pagan anticipos por promesas de compra-venta efectuadas cuando la construcción está en planos o en proceso de construcción, son en realidad una alianza estratégica considerando que ellos obtienen un precio más conveniente por el inmueble que si lo compraran cuando están terminados y por otra parte la Compañía obtiene el beneficio de un apalancamiento más económico que el endeudamiento financiero por lo tanto se consideró una tasa de interés anual del 3% como se hace cuando los socios de la Compañía proporcionan fondos.
3. La NIIF 15 incluye disposiciones transitorias que le permiten a una entidad:
  - a. Seguir un enfoque de aplicación retroactiva, de acuerdo con los requerimientos de la NIC 8 (con la opción de utilizar determinadas simplificaciones contenidas en la NIIF 15); o
  - b. Seguir el "enfoque del efecto acumulado", reconociendo las consecuencias de la aplicación inicial de esta Norma en la fecha de la aplicación inicial por parte de la entidad (en el caso de la Compañía, la fecha de aplicación inicial fue el 1 de enero de 2018).

De acuerdo con la guía de transición, la NIIF 15 solo se ha aplicado a contratos que están incompletos al 1 de enero de 2018.

La Compañía ha seguido la disposición indicada en el literal b) anterior, por lo cual aplicó la Norma con el efecto acumulado, es decir, reconociendo las consecuencias de la aplicación inicial de esta norma en la fecha de la aplicación inicial esto es al 1 de enero de 2018, y registrando el efecto resultante en el saldo del patrimonio al comienzo del año comparativo.

No obstante, debido al análisis descrito que determina que los ajustes fueron inmatrimoniales, se decidió no generar ajustes por la adopción de la NIIF 15 dentro de los estados financieros de la Compañía al 1 de enero de 2018 y al 31 de diciembre de 2018."

#### NIIF 9 – Instrumentos financieros

NIIF 9 "Instrumentos Financieros" reemplaza a NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición", para los periodos anuales que empiecen a partir del 1 de enero de 2018 y que cubren los aspectos relacionados con la clasificación y medición de instrumentos financieros y deterioro de estos.

El principal cambio en las políticas contables de la Compañía con respecto a la adopción de la NIIF 9, se presenta en:

- a. La nueva clasificación de los activos financieros; y,
- b. La aplicación del cálculo de deterioro bajo el modelo de pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida de los documentos y cuentas por cobrar que no tienen un componente de financiación significativo.

Para adoptar la NIIF 9, la Compañía optó por la solución práctica y no re-expresó la información comparativa de los períodos anteriores, por lo que decidió que de existir ajustes derivados de la adopción de esta norma se reconozcan en patrimonio - resultados acumulados y se reflejan en el estado de cambios en el patrimonio.

De la evaluación de esta norma la Compañía concluyó lo siguiente:

Efecto	1-ene-2018	31-dic-2018																		
<p><b>Clasificación de los activos financieros</b></p>	<p>La Compañía mantenía básicamente como activos financieros lo siguiente:</p> <table border="1" data-bbox="528 533 948 685"> <tr> <td>Efectivo en caja y bancos</td> <td>58.795,29</td> </tr> <tr> <td>Cuentas por cobrar clientes</td> <td>7.500</td> </tr> <tr> <td>Cuentas por cobrar relacionada</td> <td>332.694,46</td> </tr> <tr> <td>Cuentas por cobrar SRI</td> <td>8.841,79</td> </tr> </table> <p>De revisar los saldos todos corresponden a activos originalmente clasificados como mantenidos hasta el vencimiento, y cuya medición bajo NIC 39 era el costo amortizado, medición que bajo la NIIF 9 no se ha modificado.</p> <p>No obstante, estos activos deben ser considerados como activos financieros a costo amortizado.</p>	Efectivo en caja y bancos	58.795,29	Cuentas por cobrar clientes	7.500	Cuentas por cobrar relacionada	332.694,46	Cuentas por cobrar SRI	8.841,79	<p>La Compañía mantenía básicamente como activos financieros lo siguiente:</p> <table border="1" data-bbox="970 533 1388 763"> <tr> <td>Efectivo en caja y bancos</td> <td>381.637,12</td> </tr> <tr> <td>Cuentas por cobrar clientes</td> <td>106.173,99</td> </tr> <tr> <td>Préstamos a empleados</td> <td>680,00</td> </tr> <tr> <td>Otras cuentas por cobrar empleados</td> <td>22,16</td> </tr> <tr> <td>Otras cuentas por cobrar</td> <td>177,71</td> </tr> </table> <p>De revisar los saldos todos corresponden a activos originalmente clasificados como mantenidos hasta el vencimiento, y cuya medición bajo NIC 39 era el costo amortizado, medición que bajo la NIIF 9 no se ha modificado.</p> <p>No obstante, estos activos deben ser considerados como activos financieros a costo amortizado.</p>	Efectivo en caja y bancos	381.637,12	Cuentas por cobrar clientes	106.173,99	Préstamos a empleados	680,00	Otras cuentas por cobrar empleados	22,16	Otras cuentas por cobrar	177,71
Efectivo en caja y bancos	58.795,29																			
Cuentas por cobrar clientes	7.500																			
Cuentas por cobrar relacionada	332.694,46																			
Cuentas por cobrar SRI	8.841,79																			
Efectivo en caja y bancos	381.637,12																			
Cuentas por cobrar clientes	106.173,99																			
Préstamos a empleados	680,00																			
Otras cuentas por cobrar empleados	22,16																			
Otras cuentas por cobrar	177,71																			
<p><b>Clasificación de los pasivos financieros</b></p>	<p>Los pasivos financieros son sustancialmente pasivos que se mantenían al costo amortizado, medición no cambiada por la NIIF 9.</p> <p>Los pasivos con proveedores y otras cuentas por pagar constituyen pasivos a corto plazo que no incluyen operaciones de financiamiento por lo que son pagaderas a 15 días plazo, por lo cual no se descuentan puesto que el costo amortizado es similar al valor registrado.</p> <p>Los pasivos con instituciones financieras se registran al costo amortizado a una tasa de interés efectivo, sin que existan cambios bajo NIIF 9.</p> <p>Basado en lo anterior no existieron cambios de clasificación ni medición.</p>	<p>Los pasivos financieros son sustancialmente pasivos que se mantenían al costo amortizado, medición no cambiada por la NIIF 9.</p> <p>Los pasivos con proveedores y otras cuentas por pagar constituyen pasivos a corto plazo que no incluyen operaciones de financiamiento por lo que son pagaderas a 15 días plazo, por lo cual no se descuentan puesto que el costo amortizado es similar al valor registrado.</p> <p>Los pasivos con instituciones financieras se registran al costo amortizado a una tasa de interés efectivo, sin que existan cambios bajo NIIF 9.</p> <p>Basado en lo anterior no existieron cambios de clasificación ni medición.</p>																		

<p><b>Provisión por deterioro método de pérdidas esperadas</b></p>	<p>De revisar esto saldos observamos lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) El saldo por cobrar a clientes corresponde a un valor pendiente de cobro que se recaudó en el mes de enero de 2018 por lo cual se considera que el riesgo de crédito a la fecha era bajo por lo que no se generó provisión de pérdida esperada considerando que la tasa de default para los créditos de riesgo bajo de acuerdo a Standard &amp; Poors a dicha fecha es en promedio menor al 0,5%, lo cual genera una provisión inmaterial (enfoque simplificado).</li> <li>b) El saldo de cuentas por cobrar a la relacionada comprendía un saldo por compensación que fue cancelado en el año 2018, adicionalmente se cuenta con el respaldo del grupo ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES para la recaudación de estos fondos por lo que el riesgo de crédito es bajo, razón por la cual no se reconoció provisión (enfoque general).</li> <li>c) El saldo por cobrar al SRI fue recuperado mediante nota de crédito sin que exista riesgo crediticio por lo que tampoco se generó provisión</li> </ul> <p>Adicionalmente, la Compañía no tiene históricamente cartera que haya sido dada de baja o que haya tenido problemas de recupero puesto que no es política dar crédito directo sino a través de instituciones financieras; por lo que por lo general los inmuebles se entregan cuando se ha recibido la totalidad del pago. Por lo tanto la estimación bajo pérdidas esperadas es de riesgo bajo ya que no se espera la existencia de pérdidas.</p>	<p>De revisar esto saldos observamos lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) El saldo por cobrar a clientes corresponde a un valor pendiente de cobro por la generación del registro de una provisión de ingresos de acuerdo a la NIIF 15, por lo tanto el saldo pendiente de cobro no tiene riesgo de crédito el cual se debe medir cuando se facture el valor pendiente y considerar la estimación de pérdida aunque la Compañía no tiene antecedente al respecto.</li> <li>b) El saldo de cuentas por cobrar empleados corresponde a créditos otorgados los cuales han laborado por más de cinco años en la compañía o en otras relacionadas por lo que si no cancelaran los rubros se encuentra mitigado con el pago posible de su liquidación por lo cual el riesgo de crédito es bajo de la evaluación individual a cada uno de ellos. (enfoque general).</li> <li>c) El saldo de otras cuentas por cobrar es con contratistas, por lo que los valores a recuperar son bajos y fácilmente compensables al utilizar sus servicios siendo el riesgo de crédito con ellos bajo por lo cual no se determinó la necesidad de provisión por deterioro. (enfoque general).</li> </ul> <p>La estimación bajo pérdidas esperadas es de riesgo bajo ya que no se espera la existencia de pérdidas, por lo cual no hubieron ajustes que correr por adopción de la NIIF 9</p>
--	---	---

#### 4. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

**a) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses, incluyendo depósitos a plazo.

**b) Instrumentos financieros**

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio de otra entidad.

**Activos financieros**

**Reconocimiento inicial y medición**

Los activos financieros se clasifican, al momento del reconocimiento inicial, como: medidos subsecuentemente a costo amortizado, valor razonable con cambios en otros resultados integrables – ORI, y valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características del flujo de efectivo contractual del activo financiero y del modelo de negocio de la Compañía para la gestión de cada activo financiero.

Para que un activo financiero sea clasificado y medido al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales, es necesario que estos otorguen el derecho a la Compañía a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses (SPPI por sus siglas en inglés) sobre el monto del capital (principal). Esta evaluación se conoce como la prueba "SPPI" y se realiza a nivel de cada instrumento.

El modelo de negocio de la Compañía para la gestión de sus activos financieros se refiere a la manera en la cual administra sus activos financieros para generar sus flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo resultarán de la recuperación de flujos de efectivo contractuales a través del cobro, a través de la venta de activos financieros, o ambos.

**Medición posterior**

Para efectos de la medición posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda).
- Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales (instrumentos de deuda).
- Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales (instrumentos de patrimonio).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

**Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)**

Esta categoría es la más relevante para la Compañía y mide sus activos financieros a costo amortizado, si ambas de las siguientes condiciones se cumplen:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener los activos financieros con el fin de recuperar los flujos de efectivo contractuales a través del cobro, y;
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son exclusivamente pagos del principal e intereses sobre el capital (principal) pendiente de pago.

Los activos financieros a costo amortizado se miden posteriormente utilizando el método de interés efectivo y está sujeto a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, es modificado o deteriorado.

Los activos financieros de la Compañía al costo amortizado incluyen cuentas por cobrar comerciales y otras y cuentas por cobrar relacionadas.

#### **Activos financieros a valor razonable a través de ORI (instrumentos de deuda)**

La Compañía mide los instrumentos financieros de deuda a valor razonable a través de ORI si se cumplen las dos siguientes condiciones:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de recuperar los flujos de efectivo a través de la venta de estos;
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son exclusivamente pagos del principal e intereses sobre el capital (principal) pendiente de pago.

Para instrumentos de deuda a valor razonable a través de ORI, los ingresos financieros, valuación por tipo de cambio y deterioro se reconocen en el estado de resultados y se calculan de la misma manera que los activos financieros medidos al costo amortizado. Los cambios de valor razonable restantes se reconocen en ORI. Sobre la baja en cuentas, el cambio en el valor razonable acumulado reconocido en ORI se registra en el estado de resultados integrales.

La Compañía no ha clasificado ningún activo financiero a valor razonable a través de ORI.

#### **Activos financieros designados a valor razonable a través de ORI (instrumentos de patrimonio)**

Tras el reconocimiento inicial, la Compañía puede optar por clasificar irrevocablemente sus inversiones de capital como instrumentos de patrimonio designados a valor razonable a través de ORI cuando cumplen con la definición de patrimonio neto según NIC 32 "Instrumentos: Presentación" y no se mantienen para su comercialización. La clasificación se realiza por cada instrumento de capital.

Las ganancias y pérdidas de estos activos financieros nunca se reciclan a resultados. Los dividendos son reconocidos como otros ingreso en el estado de resultados cuando se haya establecido el derecho de pago, excepto cuando la Compañía se beneficia de dichos ingresos como una recuperación de parte del costo del activo financiero, en cuyo caso, tales ganancias se registran en ORI. Los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable a través de ORI no están sujetos a la evaluación de deterioro.

La Compañía no ha clasificado ningún activo financiero a valor razonable a través de ORI.

### **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados**

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar, activos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados, o activos financieros obligatorios requeridos para ser medido al valor razonable. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de vender o recomprar en el corto plazo. Los derivados, incluidos los derivados implícitos se clasifican como mantenidos para negociar a menos que se designen como instrumentos de cobertura efectivos.

Activos financieros con flujos de efectivo que no son únicamente pagos de capital e intereses se clasifican y miden a valor razonable con cambio en el estado de resultados integrales, independientemente del modelo de negocio. No obstante los criterios para instrumentos de deuda a clasificarse al costo amortizado o al valor razonable a través de ORI, como se describe anteriormente, los instrumentos de deuda pueden ser designado a valor razonable con cambios en resultados en el reconocimiento inicial si al hacerlo elimina, o significativamente reduce, un desajuste contable.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado de situación financiera a valor razonable con cambios en el valor razonable reconocidos en el estado de resultados.

### **Baja de activos financieros**

Un activo financiero (o, cuando corresponda, una parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja principalmente (es decir, se elimina del estado de situación financiera) cuando:

- Los derechos para recibir flujos de efectivo del activo han expirado.
- La Compañía ha transferido sus derechos para recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos en su totalidad sin demora material a un tercero bajo un acuerdo, y;
- La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del activo.

Cuando la Compañía ha transferido sus derechos para recibir flujos de efectivo de un activo o ha ingresado en un acuerdo, evalúa si, y en qué medida, ha retenido los riesgos y beneficios de este activo financiero.

Cuando no haya transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni tiene el control transferido del activo, la Compañía continúa reconociendo el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce una responsabilidad asociada a este. El activo transferido y la responsabilidad asociada se miden sobre una base que refleja los derechos y obligaciones que la Compañía tiene retenido.

La participación continua que toma la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide de acuerdo al valor más bajo de su costo original en libros y el monto máximo que la Compañía puede ser requerida para pago.

### **Deterioro de activos financieros**

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se mantengan a valor razonable a través de resultados.

Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales conforme los acuerdos con clientes y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Los flujos de efectivo esperados incluirán flujos de efectivo por la venta o recuperación de valores por garantías otorgadas por clientes u otras mejoras crediticias que son parte integral de los términos contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen de acuerdo a dos enfoques:

- Enfoque general, aplicado para todos los activos financieros excepto deudores comerciales y activos contractuales.
- Enfoque simplificado aplicado para deudores comerciales y activos contractuales.

#### **Enfoque general**

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones de crédito para las cuales no ha existido un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, las pérdidas crediticias esperadas se reconocen sobre eventos de incumplimiento o mora que pueden ser posibles dentro de los próximos 12 meses.

Para aquellas exposiciones de crédito para las cuales ha existido un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, se requiere una provisión de deterioro por las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de duración restante del activo financiero.

#### **Enfoque simplificado**

Para las cuentas por deudores comerciales, la Compañía aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por lo tanto, la Compañía no realiza un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas sobre todo el tiempo de duración del activo financiero en cada fecha de reporte. La Compañía ha elaborado una matriz de provisiones que se basa en su historial de experiencia de pérdida de crédito, ajustada por factores macroeconómicos relacionados con la industria en la cual opera la Compañía.

La Compañía puede considerar que un activo financiero está vencido cuando se presentan ciertas consideraciones internas o externas y la información disponible indica que es poco probable que la Compañía reciba los valores contractuales pendientes de cobro. Un activo financiero se da de baja cuando no hay expectativa razonable de recuperar los flujos de efectivo contractuales.

### **Pasivos financieros**

#### **Reconocimiento inicial y medición**

Los pasivos financieros se clasifican al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura efectiva.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de préstamos y cuentas por pagar se reconocen al valor neto de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, cuentas por pagar a entidades relacionadas y cuentas por pagar a largo plazo.

#### **Medición posterior**

La medición de los pasivos financieros depende de su clasificación, como se describe a continuación:

#### **Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados**

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociación y pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de recomprar en el término cercano. Esta categoría también incluye instrumentos financieros derivados suscritos por la Compañía que no están designados como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según lo definido por NIIF 9.

Los pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se determinan al momento de su reconocimiento, y solo si se cumplen los criterios de NIIF 9.

La Compañía no ha clasificado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

#### **Préstamos y cuentas por pagar (acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a entidades relacionadas)**

Esta es la categoría más relevante para la Compañía. Después del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización bajo el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las tarifas o costos que son parte integrante de la determinación de la tasa de interés efectiva del pasivo financiero. La amortización de la tasa de interés efectiva, se incluye como costos financieros en el estado de resultados.

#### **Baja de pasivos financieros**

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación derivada del pasivo se cancela.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo acreedor en términos sustancialmente diferentes, o los términos existente se modifican sustancialmente, tal intercambio o modificación se trata como la baja de la deuda original y el reconocimiento de una nueva deuda. La diferencia en los valores en libros se reconoce en el estado de resultados.

### **Compensación de instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se reporta en el estado de situación financiera, si existe actualmente un derecho legal exigible para compensar los montos reconocidos y si existe la intención de liquidar sobre una base neta, o de realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente

#### **c) Cuentas por Cobrar**

Las cuentas comerciales por cobrar 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 cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Al reconocer inicialmente una cuenta por cobrar, se mide al precio de la transacción excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación. Al final de cada periodo sobre el que se informa, se evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros que se midan al costo o al costo amortizado. Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la entidad reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

#### **d) Inventarios**

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable.

Los costos que se relacionan directamente con cada proyecto específico incluirán:

- Costo de mano de obra en el lugar de construcción comprendiendo también la supervisión que allí se lleve a cabo.
- Costo de los materiales usados en la construcción.
- Depreciación de las propiedades, planta y equipo usados en la ejecución del proyecto.
- Costo de diseño y asistencia técnica que estén directamente relacionados con el contrato.
- Costo del terreno donde se desarrolla el proyecto.
- Los costos por préstamos que son los intereses y otros costos en los que la entidad incurre, que están relacionados con los fondos que ha tomado prestados y que sean directamente atribuibles a la adquisición o construcción del proyecto.
- Costos indirectos de construcción.

Tales costos se distribuyen utilizando métodos sistemáticos y racionales, que se aplican de manera uniforme a todos los costos que tienen similares características. La distribución se basa en el nivel de actividades de construcción. Los costos indirectos de construcción comprenden costos tales como los de preparación y procesamiento de las nóminas del personal dedicado a la construcción.

El reconocimiento del costo de la construcción en el estado de resultados se realiza una vez que se ha formalizado la venta y entrega del inmueble.

#### **e) Activos por impuestos corrientes**

Comprende el anticipo del impuesto a la renta, las retenciones en la fuente efectuadas por clientes.

## f) Propiedad, planta y equipo

### Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedad planta y equipo se mediarán inicialmente por su costo.

El costo de las propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuidas a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

### Medición posterior al reconocimiento: Modelo del Costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparación y mantenimiento se imputan a resultados en el período en el que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedad planta y equipo de la compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto de activos y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

### Método de Depreciación y vidas Útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo 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 presenta las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios e instalaciones	20
Vehículos	5
Instalaciones	10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Maquinaria y equipo	10
Equipos de computación	3

### Retiro o Venta de Propiedades, Plata y Equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

**g) Deterioro de activos no financieros**

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, o cuando las pruebas anuales de deterioro del activo se requieren, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor razonable menos los costos para la venta y su valor en uso. El importe recuperable es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable.

Para determinar el valor en uso, los flujos futuros de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos para la venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiples de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidos en el estado de resultados integrales.

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Las pérdidas de deterioro de operaciones continuas, incluyendo deterioro de inventarios se reconocen en el estado de resultados integrales en la categoría de gastos relacionada con la función del activo deteriorado.

Al 31 de diciembre de 2018, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios de tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado de las propiedades, planta y equipos no pueda ser recuperado.

**h) Activos por Impuestos Diferidos**

Se reconocerá un activo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles.

**i) Cuentas comerciales por pagar y otra cuentas por pagar**

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como de obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores

nominales excepto las cuentas por pagar a proveedores que se registran a su valor razonable utilizando el método del interés implícito para las cuentas a largo plazo.

**j) Impuesto a la renta y diferidos**

El gasto por impuesto a la renta del ejercicio comprende el impuesto a la renta causado corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso, el impuesto también se reconoce en el patrimonio (a través del Estado de Otros Resultados Integrales). El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos se registran de acuerdo con las normas establecidas en NIC 12 "Impuesto a las ganancias".

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo al método del balance, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus bases contables. El impuesto diferido se determina utilizando las tasas de impuestos (y leyes) aprobadas a la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

**k) Anticipo de Clientes**

Los Anticipos de Clientes comprenden todo el efectivo recibido por clientes como abono al inventario para la venta tal y cual como consta en la promesa de compra venta, y serán liquidados al concluir la obra con la factura respectiva.

**l) Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera de la salida de recursos para cancelar la obligación y el monto se ha estimado confiablemente. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salida de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea menor.

Las provisiones se miden al valor presente de los desembolsos que se espera se requerirán para cancelar la obligación utilizando una tasa de interés antes de impuestos que refleje las actuales condiciones de mercado sobre el valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

**m) Beneficios a los trabajadores**

Beneficios de corto plazo - Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

La participación de los trabajadores en las utilidades que se calcula en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación vigente y se registra con cargo a resultados.

Décimo tercer y décimo cuarto - Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente.

Fondos de reserva - Se calcula de acuerdo al porcentaje que establece la legislación vigente.

**n) Reconocimiento de Ingresos de las actividades Ordinarias**

Los ingresos provenientes de la venta de inmuebles en el curso ordinario de las actividades se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva, usualmente en la forma de un acuerdo de venta ejecutado, que los riesgos y beneficios de la propiedad han sido transferidos al comprador, la recuperación de la consideración es probable, los costos asociados y las posibles devoluciones de bienes pueden ser estimados con suficiente fiabilidad, no hay participación continua de la administración con los bienes, y el monto del ingreso puede ser medido con suficiente fiabilidad y como política adicional cuando la escritura de constitución se ha legalizado.

**o) Gastos de Operación**

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre la base del devengado.

**p) Eventos posteriores**

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que provean información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son incluidos en notas a los estados financieros.

**5. USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la gerencia deba realizar juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes al cierre del período sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones podría dar lugar en el futuro a resultados que podrían requerir de ajustes a los importes en libros de los activos o pasivos afectados.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones significativas utilizadas por la gerencia:

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con

abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

#### Provisiones para beneficios a empleados a largo plazo

El valor presente de las provisiones para beneficios a empleados a largo plazo depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario recibe las bases de información por parte de la Compañía, con las cuales se definen las premisas a ser aplicadas en el cálculo actuarial de acuerdo a norma correspondiente. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

Las obligaciones por beneficios a empleados a largo plazo de la Compañía se descuentan a una tasa establecida por referencia a las tasas de mercado al final del período de referencia de los bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos de América. 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 y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

#### Vida útil de propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipo se registra al costo revaluado y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La Compañía revisa anualmente el deterioro que puedan sufrir los activos de larga vida cada vez que los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor libros de cualquiera de dichos activos no pueda ser recuperado

## **6. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS AUN NO VIGENTES**

A continuación se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas, pero con vigencia posterior al ejercicio económico que comienzan al 1 de enero de 2018. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas, cuando entren en vigencia.

Existen otras modificaciones que también se aplican por primera vez a partir del 1 de enero de 2018, sin embargo, de acuerdo a la conclusión de la Administración de la Compañía, no tienen impacto alguno en los estados financieros de la Compañía. Se detallan las normas emitidas y que son aplicables para períodos posteriores:

<b>Normas</b>	<b>Fecha efectiva de vigencia</b>
NIIF 16 - Arrendamientos	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIIF 9 – Características de pagos anticipados con compensación negativa	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIC 28 – Inversiones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIC 19 – Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
CINIIF 22 – Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2019

Normas	Fecha efectiva de vigencia
CINIIF 23 – Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos	1 de enero de 2019
Mejoras anuales a las NIIF – Ciclo 2015-2017	1 de enero de 2019
NIIF 17 – Contratos de seguro	1 de enero de 2021
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocios conjuntos	Por definir

Los aspectos más relevantes de la NIIF 16 se detallan a continuación:

#### **NIIF 16 Arrendamientos**

NIIF 16 se emitió en enero de 2016 y reemplaza a la "NIC 17 Arrendamientos", "CINIIF 4 determina si un acuerdo contiene un arrendamiento", "SIC 15 arrendamientos operativos, incentivos" y "SIC 27 Evaluar la sustancia de transacciones que involucran la forma legal de un arrendamiento".

NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos y requiere que los arrendatarios implementen un modelo similar al tratamiento contable de arrendamientos financieros según NIC 17.

La norma incluye dos exenciones de reconocimiento para arrendatarios: arrendamientos de activos de poco valor (valor de compra de un activo nuevo sea menor a 5,000) y contratos a corto plazo, es decir, arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos.

En la fecha de inicio de un contrato de arrendamiento, un arrendatario reconocerá un pasivo para los pagos de arrendamiento pendientes de efectuar y un activo que representa el derecho de uso del activo subyacente durante el plazo del arrendamiento. Se requerirá que los arrendatarios reconozcan por separado el gasto financiero originado por la valoración presente del pasivo por arrendamiento y el gasto por amortización del activo por derecho de uso.

Los arrendatarios también deberán volver a medir los cambios significativos del arrendamiento en el caso de que se produzcan ciertos eventos (por ejemplo, un cambio en el término del arrendamiento, cambio en los pagos de arrendamiento, etc.). El arrendatario generalmente reconocerá el monto de la nueva medición del pasivo de arrendamiento como una actualización del activo por derecho de uso.

La contabilidad del arrendador conforme a NIIF 16 se mantiene sustancialmente sin cambios respecto de la contabilidad actual según NIC 17. Los arrendadores continúan clasificando todos los arrendamientos utilizando el mismo principio de clasificación que en la NIC 17 y distinguir entre dos tipos de arrendamientos: arrendamientos operativos y financieros.

La NIIF 16, es de aplicación obligatoria para períodos que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2019, y requiere que los arrendatarios y los arrendadores efectúen revelaciones adicionales para dar cumplimiento al requerimiento de esta norma.

#### **Transición a NIIF 16**

La Compañía aplicará NIIF 16 de acuerdo al enfoque retrospectivo modificado. La Compañía utilizará la solución práctica para valorar su efecto al 1 de enero de 2019, sobre los contratos que se identificaron previamente como arrendamientos bajo NIC 17.

La Compañía utilizará las exenciones aplicables, a fin de que los contratos de arrendamiento para los cuales el período de vigencia del arrendamiento es menor a 12 meses y aquellos de bajo valor, no sean identificados como un contrato de arrendamiento bajo NIIF 16.

Durante el año 2018, La Compañía realizó una evaluación del impacto de los aspectos fundamentales de la NIIF 16. La evaluación fue efectuada considerando la información disponible a la fecha y puede estar sujeta a cambios derivados de información disponible para el año 2019, fecha en la cual esta norma entrará en vigencia. La Compañía prevé que la adopción de la NIIF 16 no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros.

## 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA E INFORMACIÓN SOBRE VALOR RAZONABLE

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se conformaban de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Efectivo en caja y bancos	381,637	58,795
Deudores comerciales	106,174	7,500
Otras cuentas por cobrar	29,334	344,309
<b>Total activos financieros</b>	<u>517,145</u>	<u>410,604</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	465,925	1,208,434
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3,521,732	3,716,732
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>3,987,657</u>	<u>4,925,166</u>

Los activos y pasivos financieros de corto plazo se aproximan al valor justo, debido a la naturaleza de vencimiento de estos instrumentos.

## 8. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el efectivo en caja y bancos se formaba de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	400	400
Bancos	(i) 381,237	58,395
	<u>381,637</u>	<u>58,795</u>

(i) La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en dólares de los Estados Unidos de América en entidades financieras locales; los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.

## 9. DEUDORES COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los deudores comerciales se formaban de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cientes locales	(i) 106,174	7,500
	<u>106,174</u>	<u>7,500</u>

(i) El saldo se presenta debido a que ALSANIECUADOR S.A. reconoció ingreso por el Departamento D3 del Edificio Barú el cual fue entregado en el año 2018; sin embargo al 31 de diciembre del 2018 está pendiente de facturarse.

## 10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las otras cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo proveedores	(i)	28,455	2,773
Otras cuentas por cobrar		879	341,536
		<u>29,334</u>	<u>344,309</u>

(i) Corresponde a pagos anticipados a proveedores por la prestación de bienes y servicios.

## 11. INVENTARIO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el inventario se formaba de la siguiente manera:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Inventario en proceso</b>			
<b>Terrenos</b>			
Proyecto Portal de Puenbo	(i)	919,912	-
Proyecto Puenbo	(ii)	490,620	734,797
Proyecto Whimper	(iii)	1,742,420	1,684,080
		<u>3,152,952</u>	<u>2,418,877</u>
<b>Inventario producto terminado</b>			
Edificio Barū	(iv)	1,464,440	3,112,368
		<u>1,464,440</u>	<u>3,112,368</u>
<b>Total inventario</b>		<u>4,617,392</u>	<u>5,531,245</u>

(i) Es un proyecto donde se está realizando un conjunto de 22 casas ubicado en el sector de Puenbo en la calle 24 de mayo.

(ii) Este proyecto está ubicado en Puenbo, en el año 2018 se dividió este proyectos en dos; ya que los accionistas de la empresa decidieron realizarlo en dos etapas; por lo que en el mes de mayo del 2018 se da inicio el proyecto Portal de Puenbo.

(iii) Este proyecto está ubicado en la calle Whimper y Diego de Almagro, está planificado la construcción de departamentos una vez que la compañía termine el proyecto Portal de Puenbo y cuente con el flujo de efectivo necesario para cubrir el punto de equilibrio, los incrementos en el año 2018 corresponden al pago de impuestos, contribuciones, intereses, planos y diseños.

(iv) Corresponde al inventario de producto terminado, el desglose a continuación:

<u>Departamento</u>	<u>INVENTARIO</u>
B1	143,608
C2	100,901
E2	125,435
C3	94,196
A4	184,156
D5	113,240
C6	106,700
A7	265,399
B7	277,572
PARQUEADERO 18	16,996
PARQUEADERO 19	18,457
PARQUEADERO 20	17,780
	<u>1,464,440</u>

## 12. IMPUESTOS POR PAGAR

### (a) Impuestos por pagar-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los impuestos por pagar se formaban de la siguiente manera:

	2018	2017
Impuesto por liquidar	5,612	2,325
Impuesto a la Renta (Ver nota 18 b)	31,708	76,860
	<u>37,320</u>	<u>79,185</u>

## 13. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la propiedad planta y equipo se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2018			31 de diciembre de 2017		
	Costo histórico	Depreciación acumulada	Valor neto	Costo histórico	Depreciación acumulada	Valor neto
Muebles y enseres	10,932	(4,686)	6,246	10,932	(3,592)	7,340
Maquinaria y equipo	24,867	(8,636)	16,231	21,142	(6,354)	14,788
Equipo de computación	2,401	(2,401)	-	2,401	(1,832)	569
Vehículos	49,760	(25,635)	24,125	49,760	(16,643)	33,117
	<u>87,960</u>	<u>41,358</u>	<u>46,602</u>	<u>84,235</u>	<u>28,421</u>	<u>55,814</u>

Durante los años 2018 y 2017 el movimiento de propiedad, planta y equipo es como sigue:

	Muebles y enseres	Maquinaria y equipo	Equipo de computación	Vehículos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	7,340	14,788	569	33,117	55,814
Adiciones/ Bajas	-	3,725	-	-	3,725
Depreciación	(1,094)	(2,282)	(569)	(8,992)	(12,937)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>6,246</u>	<u>16,231</u>	<u>-</u>	<u>24,125</u>	<u>46,602</u>

## 14. ACTIVO INTANGIBLE

Durante los años 2018 y 2017, el movimiento de los gastos de constitución fue como sigue:

	2018	2017
Saldo inicial	2,240	2,240
Incrementos	-	-
Amortización acumulada	(1,473)	(1,025)
Saldo final	<u>767</u>	<u>1,215</u>

## 15. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	2018	2017
<b>Corto plazo</b>		
Proveedores locales	5,076	51,874
Cuentas por pagar A/constructores	-	64,800
Anticipo clientes	(i) 458,950	1,090,849
Otras cuentas por pagar	1,899	911
	<u>465,925</u>	<u>1,208,434</u>

(i) Corresponde al anticipo clientes, a continuación el detalle:

PROYECTO BARÜ		
DETALLE	NOMBRE	VALOR
SUITE C6	RAMOS MARIA ELENA	55,000
SUITE E2	PEREZ CRUEL ROSANNA DANIELA	20,000
		<u>75,000</u>
PROYECTO PORTAL DE PUEMBO		
DETALLE	NOMBRE	VALOR
CASA A3	RUIZ BRITO CESAR ALEJANDRO	69,522
CASA B1	AVILA BRIONES MARIA ISABEL	31,897
CASA B2	AVILA BRIONES ANGIE VIOLETA	31,953
CASA B5	JIMENEZ FERNANDEZ LEONARDO ALFONSO	70,000
CASA B6	LOPEZ JURADO TULIO ENRIQUE	44,520
CASA C1	ORTIZ SERRANO ORLANDO	25,000
CASA C2	ARGUELLO BURBANO CESAR AUGUSTO	36,800
CASA C3	RIVADENEIRA ESPINOSA ANA CECILIA	38,725
CASA C4	BENAVIDES ROMO GLENDA MILENA	35,533
		<u>383,950</u>
<b>Total anticipo clientes</b>		<u><b>458,950</b></u>

## 16. CUENTAS POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

### (a) Saldos y transacciones con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por pagar a entidades relacionadas se formaban de la siguiente manera:

Sociedad	Naturaleza de la relación	País	Origen de la transacción	2018	2017
Álvarez Katherine	Accionista	Ecuador	Préstamo	162,918	162,918
Álvarez Andrea	Accionista	Ecuador	Préstamo	174,714	174,714
Álvarez Ivan	Accionista	Ecuador	Préstamo	3,184,100	3,379,100
<b>Cuentas por pagar</b>				<u><b>3,521,732</b></u>	<u><b>3,716,732</b></u>

### (b) Administración y alta dirección

Los miembros de la alta Administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía no han participado al 31 de diciembre de 2018 y 2017 en transacciones no habituales y/o relevantes.

## 17. BENEFICIOS A EMPLEADOS

### (a) Corto plazo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los beneficios a empleados a corto plazo se formaban de la siguiente manera:

	2018	2017
Aportes Personal y Patronal	5,559	2,267
Fondos de Reserva	161	121
Préstamos Quirografarios/Hipotecarios	470	478
Décimo Tercer Sueldo por Pagar	683	805
Décimo Cuarto Sueldo por Pagar	1,425	1,094
Finiquitos por pagar	362	-
Vacaciones por Pagar	-	322
Participación trabajadores (Ver nota 18 b)	65,253	74,150
	<u><b>73,913</b></u>	<u><b>79,237</b></u>

(b) **Largo plazo**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los beneficios a empleados a largo plazo se formaban de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Provisión Jubilar	(i) 8,283	4,080
Desahucio	(ii) 4,771	1,611
	<u>13,054</u>	<u>5,691</u>

Las hipótesis actuariales utilizadas para los ejercicios 2018 y 2017 son las siguientes:

<u>Hipótesis</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	%	%
Tasa de descuento	7.72	8.26
Tasa de incremento salarial	3.00	3.00
Tasa de rotación (promedio)	25.86	24.61
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rendimientos de activos	N/A	N/A

El cálculo de los beneficios a empleados a largo plazo lo realiza un actuario externo calificado, usando variables y estimaciones de mercado de acuerdo a la metodología del cálculo actuarial.

(i) **Reserva para jubilación patronal-**

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tengan derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

Durante los años 2018, el movimiento de la reserva para jubilación patronal fue como sigue:

	<u>2018</u>
Saldo inicial	4,080
Costo laboral por servicios actuales	1,527
Interés neto	337
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por cambios en supuestos financieros	(517)
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia	3,334
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(478)
	<u>8,283</u>

(i) **Desahucio-**

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Sucursal a tendría un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen voluntariamente bajo ciertas circunstancias. Esta provisión cubre los beneficios de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la

última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Durante los años 2018, el movimiento de la reserva para desahucio fue como sigue:

	<u>2018</u>
Saldo inicial	1,611
Costo laboral por servicios actuales	1,160
Interés neto (costo financiero)	132
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por cambios en supuestos financieros	(126)
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia	<u>1,994</u>
	<b>4,771</b>

## 18. IMPUESTOS A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Un resumen del impuesto a la renta corriente y diferido cargado a resultados es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gasto Imp. Renta Causado Corriente	<u>90,255</u>	<u>94,192</u>
	<b>90,255</b>	<b>94,192</b>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingreso Imp. Renta Diferido	<u>690</u>	<u>-</u>
(i)	<b>690</b>	<b>-</b>

(i) La compañía realizó el análisis de las Normas Internacionales de Información Financiera para lo cual determinó su ajuste por aplicación de la NIC 19 un activo por impuesto diferido y un Ingreso por impuesto diferido por el costo neto de la jubilación patronal y desahucio del periodo 2018.

(b) **Impuesto a la renta corriente**

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	435,019	494,334
<b>Más (menos):</b>		
(-) Ingresos no gravados	2,590	-
(+) Gastos no deducibles diferencias temporarias	2,759	-
(+) Gastos no deducibles diferencias permanentes	6,135	7,964
(-) Otras deducciones	15,052	-
(-) Participación trabajadores	65,253	74,150
<b>Utilidad tributaria</b>	<u>361,018</u>	<u>428,148</u>
Tasa legal de impuesto	25%	22%
Impuesto a la renta causado corriente Ver nota (xxx)	<u>90,255</u>	<u>94,192</u>
<b>Total Impuesto a la renta causado corriente</b>	<u>90,255</u>	<u>94,192</u>
(-) Ingreso Impuesto a la renta diferido	<u>690</u>	<u>-</u>
<b>Total Impuesto a la renta con aplicación de NIIF</b>	<u>89,565</u>	<u>94,192</u>

#### Liquidación impuesto a la renta corriente

Impuesto a la Renta Causado Corriente	90,255	94,192
(-) Crédito tributario años anteriores	-	-
(-) Anticipo impuesto a la renta	35,315	217
(-) Retenciones en la fuente año	97	-
(-) Exoneración y crédito tributario Leyes Especiales	23,135	17,115
<b>Impuesto a la Renta por Pagar</b>	<b>31,708</b>	<b>76,860</b>

#### (c) Otros asuntos relacionados con el impuesto a la renta

##### i) Situación fiscal

De acuerdo con disposiciones legales la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

A la fecha de emisión de estos estados financieros el Servicio de Rentas Internas (SRI) no ha notificado a la Compañía alguna fiscalización sobre sus operaciones.

##### ii) Determinación y pago del impuesto a la renta

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

##### iii) Tasas del impuesto a la renta

La tasa del impuesto a la renta es del 25%. No obstante la tarifa impositiva será del 28% en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

**iv) Anticipo del impuesto a la renta**

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios que para el pago del impuesto a la renta reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

**v) Dividendos en efectivo**

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de Impuesto a la Renta.

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades (25% o 28%).

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (25% o 28%).

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal

retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de impuesto a la renta.

**vi) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)**

El impuesto a la salida de divisas, grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del impuesto a la salida de divisas (ISD):

- Transferencias de dinero hasta 3 salarios básicos unificados vigentes que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El impuesto a la salida de divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

**vii) Reformas tributarias**

En el Suplemento del Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto de 2018, se expidió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; y en el Suplemento del Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, se publicó su Reglamento. Los principales incentivos y reformas tributarias son los siguientes:

- **Régimen de remisión**

Remisión del 100% de intereses, multas y recargos del saldo de las obligaciones tributarias cuya administración y/o recaudación le corresponde al Servicio de Rentas Internas. Este régimen aplicó a obligaciones tributarias vencidas con anterioridad al 2 de abril de 2018.

Remisión del 100% de intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril de 2018.

- **Incentivos para la atracción de inversiones privadas**

Ampliación del plazo de exoneración del impuesto a la renta y su anticipo, para nuevas inversiones productivas que se realicen en sectores considerados como priorizados. En el caso de sociedades ya existentes la exoneración aplicará de manera proporcional y la reducción no podrá ser mayor a 10 puntos porcentuales.

Exoneración del ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, en pagos realizados al exterior por concepto de importaciones de bienes de capital y materias primas para el desarrollo del proyecto, y en pagos por concepto de dividendos, siempre que cumpla con las condiciones señaladas en el Ley.

Exoneración del pago de ISD por pagos al exterior, por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, cuando las sociedades reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos.

Ampliación del plazo de exoneración del impuesto a la renta para inversiones en industrias básicas a 15 años y 20 años en cantones fronterizos.

- **Reformas tributarias**

Impuesto a la Renta

- Incremento en el límite de deducibilidad en gastos de promoción y publicidad, del 4% cambia al 20% del total de ingresos gravados.
- La tarifa de impuesto a la renta es del 25%, no obstante, a dicha tarifa se sumará 3 puntos porcentuales cuando:
  - La sociedad respecto de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, incumplan su deber de informar su composición societaria,
  - 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 preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal en Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación por quienes se haya incurrido en

cualquiera de las causales anteriores 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.

- Se elimina la figura del anticipo de impuesto a la renta mínimo. Si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tendrá derecho a presentar un reclamo de pago indebido, o una solicitud de devolución de pago en exceso, o a utilizar dicho monto directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos siguientes y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.
- Hasta el mes de junio de cada año, los contribuyentes podrán solicitar al Director General del Servicio de Rentas Internas la exoneración o la reducción del pago del anticipo del impuesto a la renta, cuando demuestren en forma sustentada, que se generarán pérdidas en ese año.

#### Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones

- Se cambió a una tarifa progresiva sobre 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 acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, siendo la tarifa más alta la del 10%.

#### Impuesto al Valor Agregado

- El uso del crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Los exportadores de servicios pueden obtener la devolución del IVA pagado y retenido, en la importación o adquisición local de bienes, insumos, servicios y activos fijos, necesarios para la prestación y comercialización de servicios que se exporten, que no haya sido utilizado como crédito tributario o que no haya sido reembolsado de cualquier forma.

#### Impuesto a la Salida de Divisas

- Se incluye como excepción del hecho generador del impuesto a la cancelación de obligaciones mediante la compensación.

### **viii) Precios de transferencia**

La Compañía por el volumen de transacciones no se encuentra obligada a presentar el informe integral de precios de transferencia con compañías relacionadas.

## 19. PATRIMONIO

### (a) Capital emitido-

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 es de US\$. 5.000.00 dividido en 500 acciones ordinarias de valor nominal de US\$. 10 dólares estadounidenses por cada acción.

Al 31 de diciembre del año 2018 la nómina de accionistas es la siguiente:

N°	ACCIONISTA	TOTAL	PORCENTAJE
1	ALVAREZ ARREGUI ANDREA NICOLE	1,000.00	20.00%
2	ALVAREZ ARREGUI SARA KATHERINE	1,000.00	20.00%
3	ALVAREZ BRAVO IVAN FERNANDO	3,000.00	60.00%
		<u>5,000.00</u>	<u>100.00%</u>

### (b) Reserva Legal-

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

## 20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Durante los años 2018 y 2017, los ingresos de actividades ordinarias se formaba de la siguiente manera:

	2018	2017
Venta de Departamentos	2,408,596	1,968,591
Alquiler Terreno	10,714	10,714
Otros ingresos operacionales	-	16,985
	<u>2,419,310</u>	<u>1,996,290</u>

## 21. COSTOS DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los costos operacionales se formaban de la siguiente manera:

	2018	2017
Costo de ventas	1,647,928	1,307,496
	<u>1,647,928</u>	<u>1,307,496</u>

## 22. OTROS INGRESOS

Durante los años 2018 y 2017, los otros ingresos se formaba de la siguiente manera:

	2018	2017
Ganancia neta reversión Jubilación Patronal	1,839	-
Ganancia neta reversión Desahucio	751	-
	<u>2,590</u>	<u>-</u>

### 23. GASTOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos operacionales se formaban de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios profesionales	9,592	2,978
Jubilación y desahucio	3,155	4,083
Mantenimiento	11,825	1,270
Arrendamiento	36,288	22,807
Depreciaciones y amortizaciones	13,384	-
Gastos de gestión	47,508	24,277
Servicios básicos	9,016	5,845
Impuestos y contribuciones	34,280	7,545
Gastos de oficina	13,564	4,958
Otros Gastos	9,520	3,052
Personal	132,067	116,911
	<u>320,199</u>	<u>193,726</u>

### 24. GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos e ingresos financieros se formaban de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Ingresos financieros</b>		
Intereses Cobrados	4,823	-
	<u>4,823</u>	<u>-</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Menos(-)Gastos financieros</b>		
Intereses por préstamos	22,940	-
Comisiones Bancarias	637	734
	<u>23,577</u>	<u>734</u>
<b>Total gastos/ingresos financieros</b>	<u>18,754</u>	<u>734</u>

### 25. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles, Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía.

El proceso independiente de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria, Estos son monitoreados a través del proceso de planificación estratégica de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas

de administración de riesgo de la Compañía, a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos a los cuales se enfrenta la Compañía.

#### Riesgos Operacionales

##### **a. Riesgos de litigios:**

A la presente fecha, ALSANIECUADOR S.A no tiene litigios importantes.

Como toda empresa, ALSANIECUADOR S.A, puede ser parte de un conflicto, sin embargo tanto las políticas comerciales y laborales se enmarcan dentro de un estricto cumplimiento de las leyes por lo tanto este riesgo es bajo.

##### **b. Riesgos asociados a contratos con clientes y/o proveedores**

La empresa ALSANIECUADOR S.A, cuenta con una vasta experiencia en la construcción y venta de bienes inmuebles; sin embargo en los últimos 3 años por motivo del decrecimiento en el sector de la construcción no se ha tenido actividad comercial por lo tanto los riesgos con esta categoría también son mínimos.

#### Riesgo País

ALSANIECUADOR S.A, tiene presencia en el mercado nacional. En consecuencia, su negocio, condición financiera y resultados operacionales dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del país. Eventuales cambios adversos en tales condiciones podrían causar un efecto negativo en el negocio y resultados operacionales de la empresa, tal como ha ocurrido en los últimos tres años.

## **26. LAVADO DE ACTIVOS**

En Octubre 30 del 2013, mediante Registro Oficial No 112 de esa fecha, la Superintendencia de Compañías emite la Resolución SC.DSC.G.13.010 sobre las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos para las Compañías". En su artículo 28 menciona: "Para el sector que se dedique a las actividades de construcción e intermediación de inversión mobiliaria, deben registrar todas las operaciones y transacciones que realizan sus clientes", que se reporte ciertas transacciones al organismo de control, que se elabore un Manual de Cumplimiento para Prevención de Lavado de Activos, que se asigne un Oficial de Cumplimiento y que se audite la aplicación de esta norma dentro de otros requerimientos.

La empresa en el año 2018 mantiene su oficial de cumplimiento titular y suplente, y continúa aplicando el Manual de Cumplimiento y revisión de políticas y procedimientos que continuamente se van actualizando.

La implementación de los procedimientos de lavado de activos así como el cumplimiento de los procedimientos, según lo establece la normativa, deben ser examinados por los auditores externos independientes quienes emitirán un informe especial cada año a la Superintendencia de Compañías acerca de su cumplimiento o no. Para cumplir con este requisito y de acuerdo a esta normativa los auditores externos emitirán el mismo de forma separada para el año 2018.

## **27. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la gerencia de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.