

CONSVIVIENDA CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

**Al 31 de diciembre del 2018 con cifras
comparativas al 31 de diciembre del 2017**

CONSVIVIENDA CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

*Al 31 de diciembre del 2018 con cifras
comparativas al 31 de diciembre del 2017*

CONTENIDO:

Opinión de los Auditores Externos Independientes

Componentes de los Estados Financieros Auditados

Estados de Situación Financiera

Estados del Resultado

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Definiciones:

NIIF:	Normas Internacionales de Información Financiera
IASB:	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés)
NIA:	Normas Internacionales de Auditoría
IESBA:	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés)
NIC:	Normas Internacionales de Contabilidad
CINIIF:	Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera
SIC:	Comité Permanente de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Contabilidad (SIC por sus siglas en inglés)
OBD:	Obligación por Beneficios Definidos
IESS:	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
US\$:	Expresado en dólares de los Estados Unidos de América

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Señores Socios de:
CONSVIVIENDA CÍA. LTDA.**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **CONSVIVIENDA CÍA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y sus correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 no fueron auditados y se presentan únicamente con fines comparativos.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **CONSVIVIENDA CÍA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de **CONSVIVIENDA CÍA. LTDA.**, de conformidad con los requerimientos de ética dispuestos en el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Nuestra auditoría se ha efectuado bajo el cumplimiento estricto de las normas de auditoría y los estados financieros cumplen con los parámetros de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), por lo que no encontramos asuntos claves que deban ser comunicados.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

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

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma conjunta, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

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

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de ejecución de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Unidad de Análisis Financiero y Económico

Tal como se explica en la Nota 22 a los estados financieros adjuntos, informamos que la compañía **CONSVIVIENDA CÍA. LTDA.**, cuyo objeto social es brindar servicios generales, especialmente al sector de la construcción, obras civiles y arquitectónicas, de diseño, planificación, estructuración, evaluación, dirección y ejecución de obras de ingeniería y arquitectura y, en general servicios relacionados a todos los afines a la construcción y al giro inmobiliario; se encuentra obligada a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), la documentación requerida en el artículo 5 de la Ley orgánica de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos.

En cumplimiento a la referida Ley y al artículo 32 de las Normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, expedida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No.SCV.DSC.14.009 del 30 de junio del 2014, adjuntamos al presente informe, el resultado de la aplicación de los procedimientos previamente convenidos, definidos en la Resolución No.SCVS.DNPLA.15.008 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, de fecha 26 de mayo del 2015.

El informe de cumplimiento de los procedimientos previamente convenidos, fueron realizados con la información preparada por **CONSVIVIENDA CÍA. LTDA.** Nuestro trabajo se llevó a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aplicables a trabajos de procedimientos convenidos. La responsabilidad y suficiencia de los procedimientos convenidos es de la Administración de la Compañía.

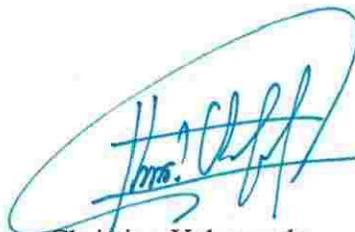
Informe de cumplimiento tributario

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **CONSVIVIENDA CÍA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2018, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Auditsolver Auditores y Contadores Cía. Ltda.

AuditSolver Auditores y Contadores Cía. Ltda.
SC. RNAE No. 750

Quito - Ecuador
Marzo 25, 2019



Christian Valenzuela
Socio

CONSVIVIENDA CÍA. LTDA.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018,
 con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2017
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>ACTIVO</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>No auditado 2017</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	111,924	120,020
Cuentas por cobrar		832	5,696
Otras cuentas por cobrar		4,031	9,612
Inventarios	7	426,231	322,384
Activos por impuestos corrientes	8	1,883	13,650
Total activos corrientes		544,901	471,362
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades y equipos	9	15,331	26,365
Activo por impuesto diferido	19b	229	-
Total activos no corrientes		15,560	26,365
TOTAL ACTIVOS		560,461	497,727
PASIVO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	10	136,788	49,297
Otras cuentas por pagar	11	12,000	2,000
Obligaciones laborales	12	20,274	15,974
Pasivos por impuestos corrientes	8	21,365	15,136
Total pasivos corrientes		190,427	82,407
PASIVOS NO CORRIENTES			
Partes relacionadas	13	298,086	405,592
Jubilación patronal y desahucio	14	1,040	-
Total pasivos no corrientes		299,126	405,592
TOTAL PASIVO		489,553	487,999
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS	15	70,908	9,728
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		560,461	497,727

Las notas son parte integrante de los estados financieros



Edin Rubio
Gerente General



Byron Madera
Contador

CONSVIVIENDA CÍA. LTDA.

ESTADOS DEL RESULTADO

Por los períodos entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2018 y 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2018	No auditado 2017
INGRESOS			
Ingresos operacionales		603,850	607,900
Otros ingresos		1,842	5,004
Total ingresos	16	605,692	612,904
COSTOS			
Costo de ventas		323,486	404,846
Total costo de ventas	17	323,486	404,846
GASTOS			
Gastos administrativos	18	163,449	84,847
Gasto de ventas		21,115	64,150
Otros gastos		3,138	537
Total gastos		187,702	149,534
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		94,504	58,524
Participación trabajadores	19	(14,176)	(8,779)
Impuesto a la renta	19	(19,377)	(10,944)
Impuesto a la renta diferido	19b	229	-
RESULTADO DE LOS PERÍODOS		61,180	38,801

Las notas son parte integrante de los estados financieros


Edin Rubio
Gerente General


Byron Madera
Contador

CONSVIVIENDA CÍA. LTDA.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018,

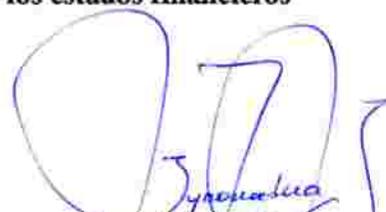
con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Resultados acumulados			Total	
		Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados		
Saldos al 31 diciembre del 2016 (no auditado)		1,000	-	(40,201)	10,128	(29,073)
Transferencia a resultados acumulados				10,128	(10,128)	-
Resultado del período					38,801	38,801
Reserva legal			500		(500)	-
Saldos al 31 diciembre del 2017 (no auditado)		1,000	500	(30,073)	38,301	9,728
Transferencia a resultados acumulados				38,301	(38,301)	-
Resultado del período					61,180	61,180
Saldos al 31 diciembre del 2018	15	1,000	500	8,228	61,180	70,908

Las notas son parte integrante de los estados financieros


Edin Rubio
Gerente General


Byron Madera
Contador

CONSVIVIENDA CÍA. LTDA.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los periodos entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2018 y 2017
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo provisto por clientes	620,557	546,278
Efectivo utilizado en proveedores	(426,917)	(442,577)
Efectivo utilizado en empleados	(72,750)	(55,047)
Efectivo utilizado en por otros	(20,054)	(33,657)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>100,836</u>	<u>14,997</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Efectivo utilizado en propiedades y equipos	(1,426)	(547)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(1,426)</u>	<u>(547)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo (utilizado en) provisto por partes relacionadas	(107,506)	38,716
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento	<u>(107,506)</u>	<u>38,716</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	(8,096)	53,166
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DE LOS AÑOS	120,020	66,854
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DE LOS AÑOS	<u>111,924</u>	<u>120,020</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros


 Egin Rubio
 Gerente General


 Byron Madera
 Contador

CONSVIVIENDA CÍA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCILIACIÓN ENTRE EL RESULTADO DEL PERÍODO Y EL FLUJO DE OPERACIÓN

POR EL PERÍODO ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado del período	61,180	38,801
Partidas de conciliación entre el resultado del período y el flujo de efectivo neto provisto actividades de operación		
Depreciaciones	13,500	809
Participación trabajadores	14,176	8,779
Impuesto a la renta	19,377	10,944
Impuesto a la renta diferido	(229)	-
Resultado del período conciliado	<u>108,004</u>	<u>59,333</u>
Cambios netos en el Capital de Trabajo		
Disminución de cuentas por cobrar	4,864	8,702
Disminución en otras cuentas por cobrar	5,581	30,930
Aumento en inventarios	(103,847)	(10,135)
Aumento de activos por impuestos corrientes	11,767	3,384
Aumento de cuentas por pagar	87,491	5,689
Disminución de beneficios sociales	(9,876)	(4,294)
Aumento (Disminución) en anticipo de clientes	10,001	(75,328)
Disminución de pasivos impuestos corrientes	(13,149)	(3,284)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>100,836</u>	<u>14,997</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros



Edin Rubio
Gerente General



Byron Madera
Contador

CONSVIVIENDA CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
EXPRESADAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**

1. IDENTIFICACIÓN Y OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

CONSVIVIENDA CÍA. LTDA., fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 20 de febrero del 2015, con un plazo de duración de cincuenta años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito.

La Compañía tiene como objeto principal a) el desarrollo, ejecución y venta de proyectos de vivienda, en los cuales se pueda observar comodidad y bienestar a los futuros propietarios. b) brindar servicios generales, especialmente al sector de la construcción, obras civiles y arquitectónicas de diseño, planificación, estructuración, evaluación, dirección y ejecución de obras de ingeniería, arquitectura y al giro inmobiliario.

2. BASES DE PREPARACIÓN

CONSVIVIENDA CÍA. LTDA., es una compañía regulada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y por lo tanto está sujeta a la preparación y presentación de sus Estados Financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades - (NIIF para las PYMES).

A continuación se describen las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los Estados Financieros. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

a. Declaración de cumplimiento con la NIIF para PYMES

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - (NIIF para las PYMES), emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB) las cuales comprenden:

- a) 35 Secciones
- b) Glosario de términos

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas.

Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con la "Sección 3: Presentación de Estados Financieros" de acuerdo con la última traducción vigente de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, emitida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

b. Negocio en marcha

Los estados financieros se preparan normalmente bajo el supuesto de que la entidad está en funcionamiento, y continuará su actividad dentro del futuro previsible. Por lo tanto, se supone que la entidad no tiene la intención ni la necesidad de liquidar o recortar de forma importante la escala de sus operaciones.

CONSVIVIENDA CÍA. LTDA., es una compañía que cumple con los requerimientos para ser considerada como un Negocio en Marcha.

c. Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por ciertos pasivos que han sido ajustados para presentarse a su valor razonable o valor presente. Los pasivos medidos y presentados a su valor razonable son, principalmente, jubilación patronal e indemnización por desahucio.

El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Una medición del valor razonable es para un activo o pasivo concreto. Por ello, la Compañía al medir el valor razonable toma en cuenta las características del activo o pasivo de la misma forma en que los participantes del mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición. Estas características incluyen, por ejemplo, los siguientes elementos: (a) la condición y localización del activo; y (b) restricciones, si las hubiera, sobre la venta o uso del activo. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tal como el valor en uso de la Sección 27.

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar relacionada, las mediciones efectuadas a valor razonable tienen jerarquías que se clasifican en tres (3) niveles; con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

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

Nivel 2: Son distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.

Nivel 3: Son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

d. Moneda funcional y de presentación

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Sección 30 de la NIIF para las PYMES "Conversión de la Moneda Extranjera", ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional.

Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado nacional. En consecuencia los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 y 2017 están presentados en dólares de los Estados Unidos de América (dólares estadounidenses), moneda de curso legal en el Ecuador desde marzo del 2000.

e. Estimaciones y juicios contables

La Compañía hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Vida útil y porcentaje de depreciación

La Compañía revisa anualmente la vida útil y el porcentaje de depreciación estimados de los activos fijos al final de cada período que se informa.

Reconocimiento de ingresos y costos

La Compañía utiliza el método de porcentaje de realización para contabilizar los contratos de prestación de servicios. El uso de este método exige que la entidad estime los servicios ejecutados a la fecha como una proporción del total de servicios a realizar; los costos que no se puedan asociar a la proporción del ingreso ejecutado se registran como un activo.

f. Criterio de materialidad

En los presentes estados financieros se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo al concepto de Materialidad o Importancia relativa definido en el marco conceptual de las NIIF para las PYMES, tomando las cuentas anuales en su conjunto.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos presentados en los estados de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y los que están dentro del ciclo normal de la operación de CONSVIVIENDA CÍA. LTDA., y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes incluye los valores en cajas, los saldos conciliados en cuentas bancarias.

c. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan los saldos pendientes de cobro por cuentas por cobrar a clientes que se reconocen por el importe de la factura, y cuyos saldos están de acuerdo con las prácticas comerciales y las condiciones normales dentro de los negocios.

Las cuentas por cobrar se presentan netas de la estimación para deudas incobrables, que se ha constituido considerando aquellos saldos que se estiman de dudosa recuperabilidad al cierre de los respectivos períodos sobre la base de la antigüedad de los saldos y el comportamiento histórico observado por las cobranzas de la Compañía. La provisión se ha calculado sobre todos los rubros integrantes de las cuentas por cobrar, según sea su caso.

Las cuentas comerciales a corto plazo no se descuentan, ya que la administración de la Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado, debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

d. Inventarios

Los inventarios se registran al costo debido a que corresponden a los inmuebles disponibles para la venta del Proyecto Inmobiliario Sarkana 5; así como los materiales y suministros para la construcción. Los costos incluyen el precio de compras más los costos adicionales necesarios para traer a cada ítem a su actual ubicación y condición netas de descuentos comerciales y otros tipos de rebajas.

La Compañía analiza periódicamente sus inventarios para determinar si la ocurrencia de eventos internos, tales como daño físico y cambios en el proceso productivo, o eventos externos como innovaciones tecnológicas o condiciones del mercado, pudieran haberle causado obsolescencia o deterioro. Cuando se identifican inventarios deteriorados, se disminuye el saldo a su valor neto de realización; al igual que cuando se determinan saldos obsoletos.

e. Propiedades y equipos

Las partidas de propiedades y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

Detalle del activo	Vida útil	% Depreciación
Equipos de computación	3	33%
Vehículos	5	20%

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas

f. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido a los proveedores en el curso ordinario de la operación. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. Caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo.

g. Partes relacionadas

Se considera parte relacionada de una con otra parte, si una de ellas tiene la posibilidad de ejercer el control sobre la otra, o de ejercer influencia significativa sobre ella al tomar sus decisiones financieras y operativas.

Las operaciones con relacionadas son reveladas en los estados financieros, de acuerdo a la naturaleza de las relaciones existentes, y a los tipos de transacciones y elementos de las mismas.

Estas operaciones se encuentran reveladas en base al volumen de las transacciones, ya sea en su cuantía absoluta o como proporción sobre una base apropiada y a las políticas de precios que se hayan seguido.

Las transacciones con partes relacionadas de contenido similar son presentadas en los Estados Financieros de manera desagregada por tipo de operación.

Actualmente la Compañía, mantiene como partes relacionadas:

- Soccercity Cía. Ltda.
- Fopadi Cía. Ltda.
- Socios de la Compañía.

La transacción que CONSVIVIENDA CÍA. LTDA., realiza con su parte realiza con sus partes relacionadas son las siguientes:

- Prestación o recepción de servicios;
- Financiamiento (incluyendo préstamos y aportaciones a título de propiedad, ya sean en efectivo o especie); garantías y avales.

Transacciones con personal clave de la gerencia

El personal clave de la gerencia son aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, directa o indirectamente, incluyendo cualquier director o administrador (sea o no ejecutivo) de esa entidad.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía considera que no mantiene personal clave de la gerencia; en tal razón, las notas que acompañan a los estados financieros no incluyen revelaciones bajo este concepto.

h. Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a los créditos y obligaciones tributarias mantenidas por la Compañía, como sujeto pasivo de percepción y retención de impuestos.

Los activos por impuestos corrientes incluyen los créditos tributarios del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y del Impuesto a la Renta; este último respecto a las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía, y a los pagos realizados en calidad de anticipos de Impuesto a la Renta.

Los pasivos por impuestos corrientes, corresponden a las retenciones del IVA y retenciones en la fuente por pagar.

i. Impuestos diferidos

El impuesto sobre la renta diferido se provisiona en su totalidad y se establece utilizando la metodología establecida en la sección 29 de la NIIF para las PYMES “Impuesto a las Ganancias”.

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

El activo por impuesto sobre la renta diferido, se reconoce únicamente cuando se establece una probabilidad razonable de que existirán utilidades gravables futuras suficientes que permitan realizar ese activo. Asimismo, el activo por impuesto sobre la renta diferido, reconocido se reduce en la medida en que no es probable que el beneficio de impuesto se realice.

La Compañía reconoció el activo por impuesto diferido generado por la diferencia temporaria en el reconocimiento de gastos por provisiones de beneficios definidos.

j. Obligaciones laborales

Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones laborales por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que se presta el servicio relacionado.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio prestado por el trabajador en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a la décimo tercera y décimo cuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para dar término al contrato del empleado o para proveer beneficios por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria. Las indemnizaciones por terminación o cese en el caso de despidos intempestivos, de acuerdo con lo establecido en el Código de Trabajo, son reconocidas como gastos cuando se da término a la relación contractual.

Beneficios Post-Empleo: Planes de Beneficios Definidos

Un plan de beneficios definidos es un beneficio post-empleo distinto del plan de contribuciones definidas. La obligación neta de la Compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo, el cual establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicios de 25 años en una misma compañía en forma continua o interrumpida; la obligación es calculada por separado para cada beneficiario del plan, estimando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el periodo actual y periodos previos; es descontada para determinar su valor presente y se le deduce el valor razonable de mercado de los activos asociados al plan.

La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas actuariales del año en el estado de resultados. El cálculo es realizado por un actuario independiente usando el método de unidad de crédito proyectada.

Adicionalmente, el Código establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio. El cálculo está regulado en el Código de Trabajo y su provisión es realizada por un actuario independiente usando el criterio de rotación de los empleados y la ocurrencia en el pago de este beneficio.

k. Capital social

Las participaciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto. Bajo este concepto se registran las reservas, los otros resultados integrales, los resultados acumulados y el resultado del periodo.

l. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad.

- a. Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

- b. El grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y
- c. Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad

m. Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

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

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

n. Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la Compañía pagará a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio antes de impuestos.

o. Impuesto a la renta

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía para el período 2018 y 2017 está gravada a la tasa del 22%. De acuerdo con la normativa tributaria vigente el impuesto causado será el mayor entre el valor del impuesto a la renta y el anticipo calculado de impuesto a la renta.

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por impuestos corrientes

p. Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo y equivalentes de efectivo: Comprende el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: Corresponden a las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: Corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: Corresponden a actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

4. ADOPCIÓN DE NUEVAS NORMAS

a) Nuevas normas aplicadas por la Compañía

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) en julio de 2009.

En mayo de 2015 el IASB emitió Modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Cada modificación individual solo afecta a unos pocos párrafos, y en muchos casos solo a unas pocas palabras de la Norma, con excepción de las tres modificaciones siguientes:

- a) Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo;
- b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y
- c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales;

Estas modificaciones a la Norma NIIF para las PYMES de 2015, es vigente para periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, con su aplicación anticipada permitida.

La Compañía no ha concluido aún los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito, de liquidez y de mercado.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Compañía, las mismas que se encargan de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas, de manera que estos riesgos no afecten significativamente al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados.

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

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. CONSVIVIENDA CÍA. LTDA., mantiene una política de otorgar crédito a sus clientes para 30 días y en el caso de sus relacionadas, el crédito se extiende según la disponibilidad de flujo de efectivo que mantengan.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de los fondos de la Compañía de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

Permanentemente se hacen provisiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de flujos de efectivo.

La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Riesgo de Mercado

Es el riesgo de que cambios en las condiciones de mercado, como las tasas de cambio, tasas de interés o precios de venta, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración de riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de Moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar estadounidense y las transacciones que realiza la Compañía principalmente son en esa moneda, por lo tanto, la Administración considera que no existe un riesgo sobre este factor.

Gestión del Capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.
- Procesos, que son las acciones que interactúan para realizar cada uno de los proyectos.

- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.

- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y del directorio, basados en sistemas de reportes internos y externos.

El índice deuda - patrimonio ajustado de la Compañía al término del periodo del estado de situación financiera es el siguiente:

	2018	2017
Total pasivos	489,553	487,999
Menos: efectivo	(111,924)	(120,020)
Deuda neta	377,629	367,979
Total patrimonio	70,908	9,728
Índice deuda - patrimonio ajustado	5.33	37.83

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de efectivo y equivalentes están compuestos por:

	2018	2017
Bancos	111,824	120,020
Caja	100	-
Total	111,924	120,020

7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 los inventarios se conforman de los costos de los inmuebles disponibles para la venta del Proyecto Inmobiliario Sarkana 5; así como los materiales y suministros para la construcción. A continuación, se detalla:

	2018	2017
Terreno	294,110	174,110
Producto en proceso	132,121	148,274
Total	426,231	322,384

8. IMPUESTOS CORRIENTES

Los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponden a:

	2018	2017
Activos		
IVA en compras	1,883	7,185
Anticipo impuesto a la renta	-	6,465
Total	1,883	13,650
Pasivos		
Impuesto a la renta por pagar	12,546	10,944
Retenciones del IVA por pagar	3,034	1,728
Retenciones en la fuente por pagar	5,785	2,464
Total	21,365	15,136

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de propiedad, planta y equipo para los años 2018 y 2017 fue como sigue:

2018

	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final
Vehículos	27,193	1,426	28,619
Equipo de computación y software	547	-	547
	27,740	1,426	29,166
(-) Depreciación acumulada	(1,375)	(12,460)	(13,835)
Total	26,365	(11,034)	15,331

2017

	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final
Vehículos	27,193	-	27,193
Equipo de computación y software	-	547	547
	27,193	547	27,740
(-) Depreciación acumulada	(567)	(808)	(1,375)
Total	26,626	(261)	26,365

10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de cuentas por pagar se componen de:

	2018	2017
Pinos Hernández Magdalena del Carmen	43,311	26,945
Soccercity Cia. Ltda.	39,166	-
Cruz Vallejo Sonia Verónica	21,140	21,540
Fopadi Cia. Ltda.	16,714	-
Idrovo Pinos Bolívar Ernesto	8,890	-
Corporación Rinomaquinaria Cía. Ltda.	4,400	-
Aerolane Líneas Aéreas Nacionales del Ecuador S.A.	1,246	-
Otros	1,921	812
Total	136,788	49,297

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de otras cuentas por pagar corresponden a anticipos entregados de clientes por US\$ 12,000 y US\$2,000 respectivamente.

12. OBLIGACIONES LABORALES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las obligaciones laborales se componen de:

	2018	2017
Participación trabajadores	14,176	8,779
Remuneraciones por pagar	4,574	3,748
Beneficios sociales	579	1,609
Obligaciones con el IESS	945	1,838
Total	20,274	15,974

13. PARTES RELACIONADAS

El saldo de cuentas por pagar a partes relacionadas, corresponde a préstamos recibidos por los socios para capital de trabajo. Estos préstamos serán cancelados en un plazo de 60 meses.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de las cuentas por pagar a partes relacionadas se corresponden a:

	2018	2017
Rubio Molina Edin Mario	155,559	405,592
Pinos Hernández Magdalena del Carmen	142,527	-
Total	298,086	405,592

14. JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

JUBILACIÓN PATRONAL Y BONIFICACIÓN POR DESAHUCIO

Al 31 de diciembre del 2018, los movimientos de la provisión por jubilación patronal y desahucio se detallan a continuación:

2018

	Jubilación patronal	Bonificación por desahucio	Total
Obligaciones por beneficios definidos al 1 de enero del 2018	-	-	-
Incremento de reservas	340	657	997
Costo financiero	14	29	43
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre del 2018	354	686	1,040

JUBILACIÓN PATRONAL

Los empleadores tienen la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinte o veinticinco años o más años, hubieran prestado servicios continuos o interrumpidamente, todos los beneficios que establece el Código de Trabajo por concepto de pensiones de jubilación patronal, tomando como base un estudio actuarial practicado por un profesional independiente.

La jubilación patronal ha sido registrada basándose en los parámetros contables de la Sección 28 para beneficios a empleados. Los montos reconocidos en los estados financieros corresponden a los valores actuariales presentes de las obligaciones por beneficios definidos.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2018 por un actuario independiente.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al periodo de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal forma que se atribuye

la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor del dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

BONIFICACIÓN POR DESAHUCIO

De la misma forma, de acuerdo con el Código de Trabajo la compañía tiene un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados.

La bonificación por desahucio ha sido registrada basándose en los parámetros contables de la Sección 28 para beneficios a empleados. Los montos reconocidos en los estados financieros corresponden a los valores actuariales presentes de las obligaciones por beneficios definidos.

La provisión para bonificación por desahucio está calculada en base al 25% del último sueldo por los años de servicio.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2018 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal forma que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor del dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las principales hipótesis usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	Jubilación patronal	Desahucio
Hipótesis Actuariales		
Tasa de descuento	8.21%	8.21%
Tasa de incremento salarial	3.91%	3.91%
Tabla de mortalidad e invalidez	TB IESS 2002	TB IESS 2002

El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

	Jubilación patronal	Desahucio
Análisis de sensibilidad		
Efecto de un aumento o disminución del 0.5% en las variables		
0.5% incremento en la tasa de descuento	696	358
0.5% decremento en la tasa de descuento	675	351
0.5% incremento en la tasa de aumento salarial	696	358
0.5% decremento en la tasa de aumento salarial	675	351
0.5% incremento en la tasa de incremento de pensiones	N/A	N/A
0.5% decremento en la tasa de incremento de pensiones	N/A	N/A
1 año de incremento en la expectativa de vida	N/A	N/A

Los análisis de sensibilidad presentados anteriormente pueden no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzca en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados).

Es importante mencionar que, en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera. No hubo cambios en los métodos e hipótesis utilizados al elaborar el análisis de sensibilidad respecto a años anteriores.

La Compañía no ha constituido ningún activo para cubrir las obligaciones contraídas, únicamente se tratan de reservas contables.

15. PATRIMONIO

Capital social

El capital social es de US\$ 1,000 de los Estados Unidos de América, conformado por 1,000 participaciones de un dólar (US\$ 1) cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Resultados acumulados

Corresponden a los saldos de pérdidas y utilidades de años anteriores que no han sido compensadas o distribuidas a sus socios.

16. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los ingresos se componen de:

	2018	2017
Ventas	603,850	607,900
Otros Ingresos	1,842	5,004
Total	605,692	612,904

17. COSTOS

Los costos generados entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponden a:

	2018	2017
Zarkana Homes 2	-	212,499
Zarkana Homes 3	-	192,347
Zarkana Homes 4	323,486	-
Total costos	323,486	404,846

18. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Los gastos generados entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2018 y 2017 son los siguientes:

	2018	2017
Gastos de personal	62,874	50,753
Arrendamiento	48,214	-
Depreciaciones	12,460	1,375
Publicidad	10,648	1,009
Impuestos y contribuciones	9,605	5,166
Honorarios profesionales	9,061	3,521
Fletes y movilización	3,893	11,740
Servicios prestados	2,945	4,173
Mantenimiento	1,906	4,023
Seguros	1,715	2,313
Suministros y materiales	128	774
Total	163,449	84,847

19. IMPUESTO A LA RENTA

a. Conciliación tributaria

La tarifa para el impuesto a la renta en el periodo 2018 y 2017 se calcula sobre la base del 22% de las utilidades tributarias, en el año 2018 la tarifa impositiva fue del 25% y la Compañía tuvo una rebaja de tres (3) puntos porcentuales a la tarifa de impuesto a la renta por tener la condición de pequeña empresa.

La Compañía por disposiciones legales calcula cada año el valor del anticipo de impuesto a la renta y lo paga en los meses de julio y septiembre de acuerdo a las siguientes circunstancias:

... “Un valor equivalente al anticipo determinado por los sujetos pasivos en su declaración del impuesto a la renta menos las retenciones de impuesto a la renta realizadas al contribuyente durante el año anterior al pago del anticipo”.

Cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta, descontando cualquier retención en la fuente que le hayan efectuado durante el período.

Las conciliaciones tributarias realizadas por la Compañía de acuerdo a las disposiciones legales vigentes para los periodos 2018 y 2017, fueron las siguientes:

	2018 (1)	2017
(=) Utilidad contable	94,504	58,524
(-) 15% Participación trabajadores	(14,176)	(8,779)
(+) Gastos no deducibles	6,708	-
(+) Diferencias temporarias	1,040	-
(=) Base imponible 22%	88,076	49,745
(=) Impuesto a la renta causado	19,377	10,944
(-) Anticipo impuesto a la renta determinado	(5,473)	(5,106)
(=) Impuesto a la renta determinado	19,377	10,944
(-) Anticipo impuesto a la renta pagado	(5,473)	(5,106)
(-) Créditos tributario de años anteriores	(1,358)	-
(=) Impuesto por pagar	12,546	5,838

- (1) A la fecha de emisión del presente informe, la Compañía aún no ha presentado a la Administración Tributaria, la declaración del Impuesto a la Renta del periodo 2018. El Gerente General de la Compañía considera que los valores detallados serán los que se informe al organismo de control al momento de su presentación.

b. Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre del 2018, el activo por impuesto diferido se presenta en:

Activos por impuestos diferidos	Diferencia temporaria	Tasa	AID
Gastos jubilación patronal y desahucio	1,040	22%	229

Contingencias

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto, a la fecha de este informe están abiertos para revisión los ejercicios 2015 al 2017.

20. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales los sujetos pasivos del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 3 millones de dólares, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y para aquellos sujetos pasivos cuyas operaciones con partes relacionadas locales o domiciliadas en el exterior en un monto acumulado superen los US\$ 15 millones deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Las operaciones con partes relacionadas durante el período 2018, no superaron el importe de los US\$ 3 millones de dólares, por lo que a la fecha de emisión del presente informe la Compañía no se encuentra en la obligación de elaborar el Anexo y el Informe Integral de Precios de Transferencia.

21. CAMBIOS IMPORTANTES EN NORMAS TRIBUTARIAS Y OTRAS LEYES

Mediante suplemento del Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, reformada según suplemento del Registro Oficial 309 de 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera; ley que entre sus principales reformas establece lo siguiente:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera; mediante Suplemento del Registro Oficial 312 del 24 de agosto del 2018

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

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

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

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

El 21 de agosto del 2018 mediante suplemento del Registro Oficial 309, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:

- Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
- Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.

Reformas a varios cuerpos legales

Reformas de la Ley de Régimen Tributario Interno:

Impuesto a la renta

Ingresos

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.

- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: “En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios”.
- Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.
- Los administradores u operadores de Zona Especial de Desarrollo Económico - ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

Gastos deducibles

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

Tarifa de impuesto a la renta

- Tarifa del impuesto a la renta para sociedades.- Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.
-
- La base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una (1) fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales.
- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador, o no cumpla con informar sobre la participación de sus socios.
- La tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales a la tarifa de impuesto a la renta cuando las sociedades tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales.

Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

Utilidad en la enajenación de acciones

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

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

Anticipo de Impuesto a la Renta

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

Impuesto al Valor Agregado

- Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA
- Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA
- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.
- Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios

Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador

Impuesto a la Salida de Divisas

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

- Se establece la devolución ISD a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte.

Incentivo zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016

- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes cinco años contados a partir de la vigencia de la Ley de Solidaridad, en las provincias de Manabí y Esmeraldas estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Renta hasta por 15 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión. Para el caso del sector turístico, esta exoneración será de hasta 5 años adicionales.

A la fecha de emisión de este informe la Compañía ha determinado que los posibles efectos a futuro que ocasionara la aplicación de estas reformas, son de muy bajo impacto para el negocio.

22. CUMPLIMIENTO A DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN LEY DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS

Al cierre del período 2018, la Compañía ha cumplido con informar y presentar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), la documentación requerida según el artículo 5 de la Ley de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos; así como también, debemos indicar que actualmente el oficial de cumplimiento de la Compañía es la señorita Myriam Cristina Arias Lagla .

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

Entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de preparación de nuestro informe 25 de marzo del 2019, no se han producido otros eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

24. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros presentados por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por el Gerente de la Compañía, y serán presentados a la Junta General de Socios el 1 de abril del 2019 para su aprobación definitiva. En opinión del Gerente General de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Socios sin modificaciones.