

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO 2018:

NOTA 1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

ANTECEDENTES

La Compañía "MEGA INMOBILIARIA MEGAVIP CÍA. LTDA"., se constituyó bajo escritura pública celebrada el 25 de Noviembre de 2014, ante la Notaria Tercera del Cantón Riobamba, Dra. María Cristina Mera Balseca, misma que fue inscrita el 11 de diciembre de 2014, bajo el repertorio No. 1910 e inscripción No.335 del Registro Mercantil del mismo Cantón.

DURACIÓN

La Compañía tendrá una duración de cincuenta años, contados desde la fecha de su inscripción en el Registro Mercantil del cantón Riobamba. La Compañía podrá disolverse antes del vencimiento del plazo indicado, o podrá prorrogarlo, sujetándose, en cualquier caso, a las disposiciones legales aplicables.

DOMICILIO

De nacionalidad ecuatoriana, el domicilio principal de la Compañía es la ciudad de Riobamba, provincia de Chimborazo, pudiendo establecer sucursales, agencias, oficinas de representación tanto dentro del país como en el exterior.

OBJETO SOCIAL

El objeto social de la Compañía comprende la actividad especializada de explotación de bienes inmuebles; en consecuencia la operación empresarial única antes referida comprenderá, entre otras, las siguientes actividades, de las cuales se podrán cumplir, individual o conjuntamente, dos o más de las mismas, progresiva o subsidiariamente, durante el plazo del contrato social;

- a) Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos;
- b) Alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar para periodos largos, en general por meses o por años;

- c) Promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria) para su posterior explotación, es decir, para alquilar espacio en esos edificios;
- d) Lotización y parcelación de propiedades inmobiliarias en lotes, sin mejora de los terrenos.

En general, para la realización de su objeto social, la Compañía, podrá ejecutar y celebrar todos los actos y contratos que razonablemente le fueren necesarios o apropiados.

En particular para la realización, la Compañía podrá ejecutar y celebrar toda clase de actos y contratos relacionados directamente con su objeto social, así como todos los que tengan como finalidad ejercer los derechos o cumplir con las obligaciones derivadas de su existencia y de su actividad.

CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía es de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, (USD. 1.000,00), dividido en MIL (1.000) participaciones sociales de UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD. 1.00) cada una.

NOTA 2. PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

En resumen, las prácticas contables más significativas, utilizadas por la Compañía, para la elaboración de los estados financieros; se basan en la acumulación y conforme a Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF'S), utilizadas en el Ecuador, como manda la Superintendencia de Compañías, en su Resolución N° 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial N° 498 del 31 de diciembre de 2008, entre otras disposiciones emitidas por el organismo de control.

a) Preparación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía se prepararon en moneda aceptada a nivel nacional, dólares americanos; y el control se hizo con base a precios históricos vigentes a las fechas en que incurrieron las transacciones, bajo el sistema de devengado.

b) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos.

c) Documentos y Cuentas por Cobrar Clientes

Representa los derechos de cobro a los clientes relacionados y no relacionados, originados en ingresos de actividades ordinarias, se registra dentro del activo corriente a su valor nominal.

d) Deterioro de Activos Financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

Al 31 de diciembre de 2018, a criterio de la administración no fue requerido el registro de provisiones por deterioro de activos financieros.

e) Documentos y Cuentas por Pagar a Proveedores

Son obligaciones de pago a favor de proveedores relacionados, no relacionados y otros, generados en el curso normal del negocio, se registran en el pasivo corriente, cuando su plazo de vencimiento es de corto plazo.

f) Baja de Activos y Pasivos Financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la entidad transfiere el activo a un tercero sin retener, sustancialmente, los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo financiero es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado o extinguido.

g) Inventario

Se registran los activos poseídos para ser vendidos, y/o consumidos en el curso normal de operación.

Medición Inicial.- los inventarios se miden por su costo, el cual incluye: precio de compra, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición o producción para darles su condición y/o ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas, y otras partidas similares.

Medición Posterior.- el costo de los inventarios se mide al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos y gastos estimados de comercialización, y los necesarios para llevar a cabo su venta.

h) Propiedad, Planta y Equipo

Sobre el Inventario y avalúos iniciales de su constitución, la Entidad registra los incrementos al costo y existe a la fecha, un anexo valorizado de los Activos Fijos.

Las propiedades y equipos son registradas al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas, pérdidas por deterioro, en caso de haberse producido. El costo incluye el precio de adquisición después de disminuir cualquier descuento o rebaja, los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y las condiciones necesarias para que puedan operar de la forma prevista por la Administración. Los otros desembolsos posteriores que corresponden a reparaciones así como mantenimiento, son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

i) Depreciación

Los activos sujetos a depreciación, se han provisionado por el período 2018, según la tabla vigente y se aplica el método legal o porcentual, que está autorizado por el SRI.

Los porcentajes de depreciación aplicados son:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Porcentaje</u>		<u>Número de años</u>
Maquinaria y equipo	10%	en	10 años
Muebles y Enseres	10%	en	10 años
Equipos de Computación	33%	en	3 años
Vehículos	20%	en	5 años

j) Deterioro de Activos no Financieros (Propiedad, Planta y Equipo)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

En el caso que el monto del valor en libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

k) Pasivos por Beneficios a Empleados

Está conformado por las obligaciones presentes con los empleados como:

Décimo Tercer Sueldo y Décimo Cuarto Sueldo.- se provisionan y pagan de acuerdo a la normativa legal establecida en el Ecuador.

Vacaciones.- se calcula el costo correspondiente a vacaciones del personal sobre la base devengada.

Participación Trabajadores.- calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, de acuerdo a la legislación ecuatoriana vigente.

l) Pagos al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)

Los aportes, préstamos y fondos de reserva del personal están siendo cancelados oportunamente al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

m) Impuestos

Activos por Impuestos Corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por Impuestos Corrientes.- Conformado por las Obligaciones con la Administración Tributaria por retenciones en la fuente de IVA y RENTA, así como el Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio.

La Entidad ha cumplido con todos los impuestos generados en el ejercicio fiscal, habiendo percibido, pagado y presentado razonablemente: el Impuesto a la Renta, el Impuesto al Valor Agregado (IVA), Retenciones en la Fuente (RF), entre otros.

n) Capital social

Representa el monto adeudado del capital a los socios. Se mide a su valor nominal.

o) Resultados Acumulados

Se conforma por los resultados netos acumulados y del ejercicio, sobre los cuales los socios determinarán su destino definitivo mediante resolución de la Junta General de Socios.

p) Distribución de Dividendos

Los dividendos a los socios de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros del

periodo en el que los dividendos hayan sido aprobados por los socios de la Compañía.

q) Ingresos Acumulados

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado y por cobrar, por la venta de los productos en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos que se revelan no incluyen IVA.

La Entidad registra mayores ingresos por actividades de compra-venta de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato, que se contabilizan en forma acumulativa durante el año económico.

r) Costos y Gastos

La Compañía genera costos y gastos, propios del giro del negocio, como son gastos del personal, honorarios, gastos de publicidad, impuestos y contribuciones, entre otros gastos de operación no menos importantes.

s) Otros ingresos

Todos los demás ingresos son reconocidos y registrados cuando se efectúan las transacciones correspondientes.

DETERMINACIÓN DE RIESGOS

MEDIO AMBIENTE

Las actividades de la Compañía no están dentro de las que pudieran generar un impacto negativo en el medio ambiente. Al cierre de los estados financieros no existen obligaciones para indemnizar o reparar daños a terceros.

GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objeto de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Entidad revisa regularmente el programa de gestión de riesgos, con el objeto de que revelen los cambios en las condiciones del mercado, construyendo un ambiente de control disciplinado en el cual todos los colaboradores entiendan sus roles.

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado se relaciona con la posible disminución en sus resultados, generado por las fluctuaciones de precios ocurridas en el entorno en el cual se encuentra inmerso, ya sea por variaciones en el tipo de cambio, en las tasas de interés o en los precios de venta de productos o servicios que comercializa.

- i. **Riesgo de tasa de interés.-** es la exposición de los instrumentos financieros a las variaciones del tipo de interés que se puedan producir, en cualquier momento.

En el periodo analizado la Compañía realizó operaciones de crédito, las cuales no generan ningún tipo de interés, de modo que no se ha registrado ninguna alteración en estas transacciones.

- ii. **Riesgo de tipo de cambio.-** se asocia con la forma como fluctúa el tipo de cambio de una moneda frente a otra, y que afecta especialmente a las entidades que tienen inversiones que implican un cambio de divisa.

Durante el periodo analizado la Compañía no registró operaciones que impliquen el cambio de moneda.

- iii. **Riesgo del precio.-** es el riesgo de variaciones en el valor de mercado de determinados activos, como consecuencia de modificaciones en sus precios, distintos de las tasas de interés o del tipo de cambio. Se aplica básicamente a materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no registra operaciones comerciales con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito hace referencia a la incertidumbre financiera, relacionada con el cumplimiento de obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de la Compañía.

Los instrumentos financieros que relacionan a la Compañía con este riesgo están concentrados principalmente en la cuenta clientes, originado por las ventas a crédito que efectuó la Compañía.

La Compañía como política interna revisa regularmente la antigüedad de los saldos de los Clientes, con el objeto de realizar oportunamente la

gestión de cobranza, por medio de comunicaciones a los encargados del manejo de la cartera.

Riesgo de Liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad que tiene la empresa para poder cumplir con sus obligaciones de corto plazo. La exposición en este riesgo se encuentra presente en aquellas obligaciones que mantiene la Compañía con terceros; el enfoque de la Entidad para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, sin generar pérdidas o poniendo en riesgo la reputación de la Compañía.

Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos

La administración de la empresa en atención a Art. 1. Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, ha tenido cuidado de controlar y evitar cualquier vinculación con el lavado de activos o financiamiento de delitos. En concordancia con el Art. 317 del Código Orgánico Integral Penal (COIP), entendiéndose que el Lavado de Activos es el mecanismo a través del cual se oculta o disimula la naturaleza o el verdadero origen, ubicación, propiedad o control de dineros provenientes de actividades ilegales, tanto en moneda nacional como extranjera, para introducirlos como legítimos dentro del sistema económico de un país.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, del efectivo y equivalentes al efectivo se conforman de acuerdo al siguiente desglose:

DETALLE	AÑO 2018	AÑO 2017
CAJAS	387,44	-
Caja General	387,44	-
BANCOS LOCALES	-	4.664,38
Banco Pichincha	-	905,88
Banco Pacifico	-	3.758,50
TOTAL	387,44	4.664,38

El activo disponible guarda conformidad con los saldos presentados en el estado de situación financiera.

NOTA 4. ACTIVOS FINANCIEROS

El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, dentro del componente activos financieros revela las siguientes cuentas:

DETALLE	AÑO 2018	AÑO 2017
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR		
Cientes Locales (a)	95.131,12	2.754,00
TOTAL	95.131,12	2.754,00

Las cuentas son derechos por cobrar de corto plazo, todas guardan conformidad con los saldos presentados en el estado de situación financiera.

(a) Estructuración de la cuenta Cientes Locales al 31 de diciembre de 2018:

<u>CÓDIGO</u>	<u>RAZÓN SOCIAL</u>	<u>SALDO</u>
135	Inmobiliaria Vilema & Colcha Cía. Ltda.	94.131,11
578	Ortiz Yaguachi David Luis	1.000,00
	<u>TOTAL</u>	<u>95.131,11</u>

NOTA 5. INVENTARIOS

Los saldos comparativos establecidos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan:

DETALLE	AÑO 2018	AÑO 2017
Inventario de Obras en Proceso	2.701,86	-
Inventarios de Productos Terminados (b)	641.409,08	468.538,10
Mercaderías en Tránsito	-	33.185,14
Obras en Construcción (c)	68.367,78	342.712,11
TOTAL	712.478,72	844.435,35

Los bienes que conforman las cuentas reflejadas en el cuadro precedente, han sido clasificados en productos terminados y obras en construcción, de este modo la información financiera expuesta en los estados es confiable y comprensible, mostrándose razonablemente el saldo de las cuentas.

(b) La cuenta citada se compone por los terrenos comprados, pendientes de ser lotizados, utilizados en construcciones de casas, o simplemente se mantienen para la venta.

(c) Composición detallada de los proyectos en construcción que mantiene la Empresa:

<u>DETALLE</u>	<u>AÑO 2018</u>	<u>AÑO 2017</u>
Lotes Área Reservada	-	360,00
Construcción De Casas Tipo A	-	13.283,90
Proyecto La Guaba	26.855,15	-
Proyecto Vista Hermosa	-	334,82
Proyecto Gobernadores	19.265,75	1.214,21
Casas En Proyecto Camino	-	327.519,18
Langos Chicos/ Srs Padilla Lara	21.856,25	-
Proyecto Illibug	390,63	-
TOTAL	68.367,78	342.712,11

NOTA 6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Los saldos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de servicios y otros pagos anticipados se muestran a continuación:

DETALLE	AÑO 2018	AÑO 2017
Anticipo a Proveedores	180.719,11	630.183,71
TOTAL	180.719,11	630.183,71

Las cuentas son consistentes con los saldos presentados en el estado de situación financiera, reflejándose razonablemente.

NOTA 7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los saldos determinados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se desglosan de la siguiente manera:

DETALLE	AÑO 2018	AÑO 2017
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR (EMPRESA)	12.042,56	-
Retenciones del Impuesto a la Renta	12.042,56	-
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	16.394,52	11.933,00
Anticipo de Impuesto a la renta	16.394,52	-
Plusvalía	-	11.933,00
TOTAL	28.437,08	11.933,00

Las cuentas son obligaciones a favor de la Compañía, como resultado de los anticipos de renta pagados a la administración tributaria pendientes de liquidación, guardan conformidad con los saldos presentados en el estado de situación financiera.

NOTA 8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Según el estado de situación financiera los saldos comparativos establecidos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de propiedad, planta y equipo se conforman así:

DETALLE	AÑO 2018	AÑO 2017
PROPIEDADES. PLANTA Y EQUIPO	60.181,47	52.152,47
Muebles y Enseres	502,86	502,86
Maquinaria y Equipo	22.029,16	17.000,00
Equipo de Computación	6.206,66	3.206,82
Vehículos, Equipo de Transporte	31.442,79	31.442,79
(-) DEPRECIACION ACUMULADA PPE	(16.671,54)	(7.076,16)
(-) DETERIORO ACUMULADO PPE	(50,28)	-
TOTAL	43.459,65	45.076,31

La Propiedad Planta y Equipo son activos que posee la empresa y sirven para el giro del negocio. La administración presentó un detalle de esta cuenta.

NOTA 9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Los saldos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de cuentas y documentos por pagar se detallan de la siguiente forma:

DETALLE	AÑO 2018	AÑO 2017
LOCALES	376.165,53	302.964,88
Proveedores	302.143,68	276.070,70
Otras cuentas por pagar	74.021,85	26.894,18
OTROS PASIVOS (d)	49.705,36	-
TOTAL	425.870,89	302.964,88

Los saldos presentados corresponden principalmente a las obligaciones que la Compañía mantiene con proveedores locales.

(d) Representa el total de las cuentas de Bancos con saldo en negativo, en razón de que se giraron cheques posfechados.

NOTA 10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Los saldos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de otras obligaciones corrientes son los siguientes:

DETALLE	AÑO 2018	AÑO 2017
RETENCIONES DE IMPUESTO A LA RENTA	999,65	-
Honorarios Profesionales (303)	170,02	-
Servicios Profesionales	130,09	-
Servicios Mano de Obra	34,83	-
Servicios Publicidad y Comunicación	9,01	-
Transferencia de Bienes Muebles	616,89	-
Otras retenciones Aplicables	38,81	-
RETENCIONES IVA POR PAGAR	683,45	-
30% Retención del IVA	1,81	-
70% Retención del IVA	283,39	-
100% Retención del IVA	398,25	-
IMPUESTO POR LIQUIDAR	-	21.195,65
Impuesto por Liquidar	-	21.195,65
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	5.836,60	1.749,19
Impuesto a la Renta Causado	5.836,60	1.749,19
CON EL IESS	4.746,50	6.039,39
Aportes 21.60% por pagar	819,89	2.040,99
Préstamo IESS	(61,04)	-
Fondos de Reserva por pagar	3.987,65	3.998,40
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEA	14.052,08	12.860,05
Remuneraciones por Pagar	1.864,41	3,20
Décimo Tercer sueldo por pagar	112,75	3.408,86
Décimo Cuarto sueldo por pagar	1.036,30	1.067,95
Vacaciones por pagar	11.038,62	8.380,04
PARTICIPACION TRABAJADORES POR	4.681,76	96.691,42
15% Participación a Trabajador	4.681,76	96.691,42
TOTAL	31.000,04	138.535,70

Los valores presentados corresponden a las obligaciones que la Compañía mantiene con la administración tributaria, IESS y por los sueldos por pagar a los colaboradores por la prestación de servicios, rubros que son cancelados en el siguiente mes de haberse originado.

NOTA 11. ANTICIPOS DE CLIENTES

Los saldos determinados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son los siguientes:

DETALLE	AÑO 2018	AÑO 2017
Anticipo Clientes Varios	123.484,69	-
TOTAL	123.484,69	-

Los saldos presentados son obligaciones a corto plazo, se concilian al término del ejercicio contable, presentándose razonablemente.

NOTA 12. PASIVO NO CORRIENTE

El saldo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de pasivo no corriente es el siguiente:

DETALLE	AÑO 2018	AÑO 2017
PROVISIONES POR BENEF. A EMPLEADOS (e)	2.381,94	2.381,94
Jubilación Patronal	1.219,33	1.219,33
Desahucio	1.162,61	1.162,61
ANTICIPOS DE CLIENTES	-	637.982,96
TOTAL	2.381,94	640.364,90

(e) Los saldos referidos son consistentes con las provisiones calculadas de acuerdo a la NIC 19 pertinente a Beneficios a los Empleados.

NOTA 13. PATRIMONIO

Los saldos determinados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se estructuran de la siguiente forma:

DETALLE	AÑO 2018	AÑO 2017
CAPITAL	1.000,00	1.000,00
Vilema Padilla Blanca Alicia	20,00	20,00
Vilema Padilla Fausto Ricardo	980,00	980,00
RESERVAS	2.069,34	-
Reserva Legal	2.069,34	-
GANACIAS ACUMULADAS	456.181,27	64.255,32
Ganancias Acumuladas	466.162,93	74.236,98
Ganancia o Pérdida Actuarial	(9.981,66)	(9.981,66)
RESULTADOS DEL EJERCICIO	18.624,95	391.925,95
Ganancia neta del periodo (des)	18.624,95	391.925,95
TOTAL	477.875,56	457.181,27

Los saldos presentados en el grupo Patrimonio al 31 de diciembre de 2018, guardan conformidad con los registros contables y son razonables.

NOTA 14. INGRESOS

Según el estado de resultados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la cuenta de ingresos revela el siguiente detalle:

DETALLE	AÑO 2018	AÑO 2017
Venta de Bienes	1.955.858,48	2.141.131,00
Descuento en Ventas	343,34	-
Otros Ingresos	825,54	29.247,97
TOTAL	1.957.027,36	2.170.378,97

Corresponde a los ingresos operacionales de la Compañía y reflejan razonabilidad.

NOTA 15. COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN

Los saldos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de costo de ventas y producción se muestran a continuación:

DETALLE	AÑO 2018	AÑO 2017
Costo de Producción	1.452.079,74	855.914,44
Casas Proyecto San Nicolás Vallejo	130.416,43	74.107,14
TOTAL	1.582.496,17	930.021,58

Corresponde a los costos incurridos por la Entidad, para la comercialización de inmuebles, y reflejan razonabilidad.

NOTA 16. GASTOS

Los saldos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de gastos se componen de la siguiente forma:

DETALLE	AÑO 2018	AÑO 2017
Gastos de Personal de Ventas	27.054,51	25.097,77
Gastos Generales de Venta (f)	129.306,57	329.075,26
Gastos de Personal de Administración	94.856,72	147.380,88
Gastos Generales de Administración	91.380,13	91.525,55
Gastos Financieros	721,52	1.646,17
Otros Gastos	-	1.022,29
TOTAL	343.319,45	595.747,92

(f) La cuenta referida es el resultado de acumular honorarios, publicidad, gastos de gestión, impuestos, entre otros conceptos no menos importantes, relacionados al giro del negocio que permiten generar los ingresos, presentándose razonablemente.

NOTA 17. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y criterios contables significativos son definidos como aquellos asuntos que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía, y las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

- i. **Deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables.**- El cálculo del 1% por concepto de provisión de cuentas incobrables, no ha sido requerido a criterio de administración. En cumplimiento al Reglamento a la LORTI, Art., 28, Numeral 3., Créditos Incobrables, párrafo 8.
- ii. **Jubilación patronal y desahucio.**- El cálculo de estos rubros se realizó basándose en un estudio actuarial, el mismo que es realizado por un profesional independiente, en función de la remuneración del empleado, tiempo de servicio y otros elementos objetivos estimados, mismos que pueden ser apreciados en el documento correspondiente. El cálculo actuarial más reciente, ha sido efectuado por ACTUARIA CONSULTORES CÍA. LTDA., al 31 de diciembre del año 2017, cuyo informe, reposa en el archivo de la empresa.

NOTA 18. LOS ESTADOS DE LOS FLUJOS DEL EFECTIVO Y CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.

Los estados financieros de flujos del efectivo y evolución de los patrimonios presentados por la administración de la empresa, son documentos que guardan conformidad con las normas internacionales de contabilidad.

NOTA 19. ACONTECIMIENTOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Desde la fecha de los Estados Financieros y la emisión del Informe de Auditoría Externa no se generaron acontecimientos que, en opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo que modifiquen los estados financieros en relación con el marco de información financiera aplicable.
