

# CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.

---

**Estados Financieros**  
Año terminado en diciembre 31, 2018  
Con Informe de los Auditores Independientes



Tel: +593 2 500 3333  
www.bdo.ec

N24F Baquerizo Moreno y  
E10 José Luis Tamayo  
Edificio Torres del Castillo, Torre II, Piso 15  
Quito - Ecuador  
Código Postal: 170523

Tel: +593 4 256 5394

Víctor Manuel Rendón 401 y General  
Córdova, Edificio Amazonas, Piso 9  
Guayaquil - Ecuador  
Código Postal: 090306

## Informe de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas de  
Constructora Constelite S.A.

### **Informe sobre la auditoría a los estados financieros**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Constructora Constelite S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **Constructora Constelite S.A.** al 31 de diciembre de 2018, así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Bases para nuestra opinión**

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección “Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA, por sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### **Otra información**

No existe otra información que sea reportada conjuntamente o por separado al juego completo de los estados financieros de la Compañía, por lo cual, no es nuestra responsabilidad el expresar una opinión de otra información.

#### **Responsabilidades de la Administración y del Gobierno Corporativo sobre los estados financieros separados**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros separados libres de errores materiales, debido a fraude o error.



En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración decida liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

Los miembros de la Administración de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros separados**

Nuestra responsabilidad es la realización de la auditoría de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y la emisión de un informe de auditoría. Sin embargo, debido a la significatividad de las cuestiones descritas en la sección fundamento de la abstención de opinión de este informe, no hemos podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoría sobre los estados financieros consolidados.

Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros separados se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

### **Otros asuntos**

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, fueron examinados por otros auditores, cuyo informe de fecha 27 de marzo de 2018, expresó una opinión sin salvedades.

### **Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios**

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, se emite por separado.

*BDO ECUADOR*

Julio 27, 2020  
RNAE No. 193  
Quito, Ecuador

Xavier Puebla - Socio

## Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nuestra auditoría incluye:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros separados, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que el resultante de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros separados o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros separados representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otras cosas, el alcance en el momento y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos los encargados de la Administración con una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros separados del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

# CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.

## Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

### CONTENIDO:

### PÁGINA:

• Estados de Situación Financiera	4
• Estados de Resultados Integrales	5
• Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	6
• Estados de Flujos de Efectivo	7
• Resumen de las Principales Políticas Contables	9
• Notas a los Estados Financieros	26

**CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**(Expresados en dólares)**

	Notas	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<b>Activos:</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	(8)	68	68
Cuentas por cobrar relacionadas	(13)	1,380,000	1,380,000
Otras cuentas por Cobrar	(9)	35,850	-
Impuestos corrientes	(14)	54,066	99,827
Otros activos	(10)	53,274	-
<b>Total activos corrientes</b>		<b>1,523,258</b>	<b>1,479,895</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades de inversión	(11)	700,000	-
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>700,000</b>	<b>-</b>
<b>Total activos</b>		<b>2,223,258</b>	<b>1,479,895</b>
<b>Pasivos:</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar proveedores	(12)	49,176	35,870
Cuentas por pagar relacionados	(13)	231,000	198,000
Otras cuentas por pagar		9,562	6,963
Impuestos corrientes	(14)	291	71,010
		11,963	33,524
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>301,992</b>	<b>345,367</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Cuentas por pagar comerciales relacionados	(13)	1,652,889	904,458
Pasivo por impuesto diferido	(14.3)	27,082	-
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>1,679,971</b>	<b>904,458</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>1,981,963</b>	<b>1,249,825</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital social	(15.1)	800	800
Resultado acumulados	(15.2)	240,495	229,270
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>241,295</b>	<b>230,070</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivos</b>		<b>2,223,258</b>	<b>1,479,895</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

**CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<b>Ingresos por actividades ordinarias</b>			
Ingresos por venta de bienes		-	444,802
Ingreso por arriendos		-	74,680
<b>Total Ingreso</b>		-	519,482
Otros ingresos		2,469	-
Gastos administrativos	(16)	(79,282)	(223,232)
Gastos financieros		(614)	(70)
<b>(Pérdida) utilidad antes de impuesto a las ganancias</b>		(77,427)	296,180
Impuesto a las ganancias corriente	(14.1)	-	(66,910)
<b>(Pérdida) utilidad integral del ejercicio</b>		(77,427)	229,270

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

**CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**(Expresados en dólares)**

	Resultados acumulados			Total patrimonio neto	
	Capital social	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio		Subtotal resultados acumulados
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	800	-	-	-	800
Resultado integral total del año	-	-	229,270	229,270	229,270
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	800	-	229,270	229,270	230,070
Resusltados Acumulados		229,270	(229,270)	-	-
Ajustes según NIIF		88,652		88,652	88,652
Resultado integral total del año	-	-	(77,427)	(77,427)	(77,427)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	800	317,922	(77,427)	240,495	241,295

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

**CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
(Expresados en dólares)

	<u>Diciembre 31, 2018</u>	<u>Diciembre 31, 2017</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes		23,398
Efectivo pagado a proveedores	(157,033)	(391,932)
Impuesto a las ganancias pagado	(11,162)	-
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b>(168,195)</b>	<b>(368,534)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>		
Compra de propiedades de inversión	(700,000)	-
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(700,000)</b>	<b>-</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>		
Efectivo pagado por obligaciones con instituciones financieras	(21,562)	(266,568)
Préstamos de partes relacionadas	889,757	541,638
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>868,195</b>	<b>275,070</b>
 Aumento neto de efectivo	 -	 (93,464)
Efectivo al inicio del año	68	93,532
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>68</b>	<b>68</b>

**CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.**  
**CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO**  
**CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**  
**(Expresadas en dólares)**

	Notas	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<b>Resultado integral total del año</b>		(77,427)	229,270
<b>Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:</b>			
Provisión para impuesto a las ganancias	(14)	-	66,910
Costo amortizado de cuentas por cobrar	(16)	9,878	-
Efecto de impuesto diferido		(2,469)	-
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar no relacionadas		(35,850)	37,544
Disminución en otros activos		(53,274)	721,296
Aumento en activos por impuestos corrientes		45,761	(88,826)
Aumento en otras cuentas por cobrar relacionadas		-	(1,380,000)
Disminución en cuentas por pagar proveedores		13,306	34,908
Disminución en otras cuentas por pagar no relacionadas		2,599	6,963
Disminución en pasivos por impuestos corrientes		(70,719)	3,401
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>		<b>(168,195)</b>	<b>(368,534)</b>

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**  
Constructora Constelite S.A.
- **RUC de la entidad.**  
1792654610001.
- **Domicilio de la entidad.**  
Moreno Bellido E6-54 y Avenida Amazonas, Quito - Ecuador.
- **Forma legal de la entidad.**  
Sociedad Anónima.
- **País de incorporación de la entidad.**  
Ecuador.
- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

Constructora Constelite S.A., en adelante “La Compañía”, fue constituida el 15 de enero de 2016. Su objetivo principal es la actividad inmobiliaria, esto incluye la compra y venta de bienes inmuebles, con el fin de desarrollarlos como proyectos inmobiliarios, ya sea directamente o por encargo de terceros, darlos a la venta, arrendamiento, anticresis, comodato, etc. y explotarlos en general, por lo cual, la Compañía podrá brindar servicios relacionados en el sector de la construcción, obra civil 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 e inmobiliario. La Compañía podrá importar, exportar, comercializar todo tipo de materiales, herramientas, maquinaria y toda clase de insumos relacionados con su objeto social.

- **Composición accionaria.**

Al 31 de diciembre de 2018, las acciones de la Compañía están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre Del Accionista	Nacionalidad	Acciones	%
Vega Cobo Galo Ivan	Ecuador	800	25%
Proadser S.A.	Ecuador	800	25%
Camcaravell Cia. Ltda.	Ecuador	400	12,50%
Inmobiliaria Express Inmoexpress S.A.	Ecuador	400	12,50%
Inmobiliaria Ventura S.A. Inmovensa	Ecuador	400	12,50%
Tambocam Cia. Ltda.	Ecuador	400	12,50%
<b>Total</b>		<b>3,200</b>	<b>100,00%</b>

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

**2. IMPORTANCIA RELATIVA.**

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejen la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

**3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.**

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 1. Cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentra referenciada a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

**4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

**4.1. Bases de presentación.**

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2018.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

**4.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.**

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevas normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 "Arrendamientos"	(*) 1 de enero de 2019
Marco conceptual (revisado)	(*) 1 de enero de 2020
NIIF 17 Contratos de seguros	(*) 1 de enero de 2021

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Nuevas interpretaciones		Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	(*)	1 de enero de 2019
Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	(*)	1 de enero de 2019
Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	(*)	1 de enero de 2019
NIIF 3 Combinación de negocios	(*)	1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	(*)	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto sobre la renta	(*)	1 de enero de 2019
NIC 23 Costos por préstamos	(*)	1 de enero de 2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	(*)	1 de enero de 2019
NIIF 10 Estados financieros consolidados	(*)	Por determinar

**(\*) Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.**

**4.3. Moneda funcional y de presentación.**

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

**4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.**

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

---

### 4.5. Efectivo.

En este grupo contable se registra el efectivo en bancos, los que no poseen restricciones de ninguna índole, ni riesgo de pérdida de valor. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

### 4.6. Instrumentos financieros.

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento negociado.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial.

#### Activos financieros.

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación dada a los activos financieros.

#### Clasificación de activos financieros.

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- Se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

---

Costo amortizado y método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial.

Para activos financieros con deterioro de valor crediticio originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio originados, la Compañía reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial. El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye como ingresos financieros.

Deterioro de activos financieros.

La Compañía reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (PCE) sobre cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce las PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

---

Para todos los otros instrumentos financieros, la Compañía reconoce las PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

La evaluación de si deberían ser reconocidas las PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

### Aumento significativo en el riesgo de crédito.

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial.

Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que se razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores de la Compañía, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que se relaciona con las operaciones principales de la Compañía.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Compañía presume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 30 días, a menos que la Compañía tenga información razonable y sustentable para demostrar lo contrario.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

---

### Definición de incumplimiento.

La Compañía considera lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperables.

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
- Información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo a la Compañía, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por la Compañía).

Independientemente del análisis anterior, la Compañía considera que ha ocurrido un incumplimiento cuando un activo financiero está en mora por más de 90 días, a menos que la Compañía tenga información razonable y sustentable para demostrar que un criterio de incumplimiento más aislado es más apropiado.

### Activos financieros con deterioro de valor crediticio.

Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- a. Dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- b. una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
- c. el prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
- d. se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- e. la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

### Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

---

En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta, está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento de la Compañía de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan al Grupo en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un contrato de garantía financiera, ya que la Compañía está obligado a realizar pagos solamente en el evento de un incumplimiento por parte del deudor en conformidad con las cláusulas del instrumento que está garantizado, las insuficiencias de efectivo son pagos esperados a reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia en la que incurre menos los importes que la Compañía espera recibir del tenedor, el deudor o un tercero.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas.

### Política de castigo.

La Compañía castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo primero que ocurra primero.

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Compañía, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

### Baja en cuentas de activos financieros.

La Compañía da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

---

### Pasivos financieros.

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo.

#### Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado.

Los pasivos financieros que no sean:

- Una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios;
- Mantenedos para negociar; o
- Designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

#### Baja en cuentas de pasivos financieros.

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Compañía se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

### 4.7. Otras cuentas por cobrar.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados, originados en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente por su valor razonable, y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

### 4.8. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuestos al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2018 y 2017 asciende a 25% y 22% respectivamente. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

### 4.9. Otros pasivos.

En este grupo contable se registran principalmente los anticipos entregados por los clientes que han firmado la promesa de compra venta de unidades inmobiliarias negociadas en el curso normal de las operaciones. Se miden inicialmente, por su valor razonable, los cuales serán liquidados al momento de la entrega de los inventarios terminados.

### 4.10. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se mide a su valor nominal.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades/pérdidas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo / no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Accionistas.

### 4.11. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por ventas y servicios son reconocidos por la Compañía considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de cada una de las obligaciones de desempeño.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

---

La Compañía reconoce el ingreso cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia al cliente de los bienes y servicios comprometidos.

Los ingresos son medidos al valor razonable de la consideración recibida o por recibir y representa los montos a recibir por los servicios provistos en el curso normal de los negocios, neto de los descuentos e impuestos relacionados.

La Compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos puede ser valorado de manera fiable, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir al Fideicomiso, según se describe a continuación:

- Ventas de bienes: la generación de ingresos ordinarios proviene de la venta de unidades inmobiliarias. Esto ocurre cuando el cliente obtiene el control de los bienes vendidos, y no hay obligaciones de desempeño no separables pendientes de cumplirse. Las ventas de las unidades inmobiliarias, se realizan generalmente al amparo de las promesas de compra venta celebradas con clientes, en los cuales se establecen acuerdos entre las partes tales como: precio, descuentos, bonificaciones, multas por incumplimientos, garantías, entre otros).

El momento concreto en que un cliente obtiene el control, toma lugar cuando se firma el acta de entrega recepción de las unidades inmobiliarias.

### 4.12. Costos y gastos.

Costo de ventas.- en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias.

Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

### 4.13. Medio ambiente.

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente.

### 4.14. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

---

**4.15. Cambios en políticas y estimaciones contables.**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, excepto por las modificaciones realizadas por la entrada en vigencia de la NIIF 9 desde el 1 de enero de 2018.

Al 1 de enero de 2018, la Compañía ha realizado la implementación de las normas mencionadas con un período de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2017 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2018, así tenemos:

**NIIF 9 “Instrumentos financieros”.**

La NIIF 9 entró en vigor a partir del 1 de enero de 2018, y su aplicación no ha generado impactos significativos en los estados financieros. La Compañía llevó a cabo una evaluación detallada de los aspectos de la norma y de su impacto en los estados financieros, el cual se resume como sigue:

(i) Clasificación y medición.

Con base en la evaluación realizada, la Compañía ha determinado que los nuevos requerimientos de clasificación no tienen un impacto sobre la contabilización de sus activos financieros. Las cuentas por cobrar se mantienen para obtener los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente pago de principal e intereses, por lo tanto, cumplen los criterios para ser medidos a costo amortizado bajo NIIF 9.

(ii) Deterioro del valor.

Con base en la evaluación realizada y debido a que las cuentas por cobrar están relacionadas con pagos recibidos por depósitos bancarios por instituciones financieras con bajo riesgo de crédito la aplicación de la NIIF 9 no ha generado impactos sobre la contabilización del deterioro de activos financieros.

**4.16. Reclasificaciones.**

Ciertas cifras presentadas al 31 de diciembre de 2017 han sido reclasificadas para efectos comparativos en la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 (Nota 19).

**5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DETERMINADOS POR LA ADMINISTRACIÓN.**

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

---

Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

### 5.1. Provisión por cuentas incobrables.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce las PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Compañía reconoce las PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

La evaluación de si deberían ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

### 5.2. Impuestos diferidos.

Al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

---

### 5.3. Valor razonable de activos y pasivos.

En ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para estos precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

### 6. POLITICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

#### Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito corresponde a la incertidumbre respecto al cumplimiento de las obligaciones de la contraparte de la Compañía, para un determinado contrato, acuerdo o instrumento financiero, cuanto este incumplimiento genere una pérdida en el valor de mercado de algún activo financiero.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en cuentas por cobrar no relacionadas (Nota 9), cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

#### Riesgo de liquidez.

Corresponde a la incapacidad que puede enfrentar la Compañía en cumplir, en tiempo y forma, con los compromisos contractuales asumidos con sus proveedores o entidades financieras.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La principal fuente de liquidez de la Compañía son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. Además, posee líneas de financiamiento con instituciones bancarias, las cuales tienen como sustento tablas de amortización emitidas por el banco, en donde se especifica el tiempo y tasa de interés.

A continuación, se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente Entre 1 y 12 meses	No Corriente Más de 12 meses
<u>Al 31 de diciembre de 2018:</u>		
Cuentas por pagar proveedores	49,176	-
Otras cuentas por pagar relacionadas	231,000	1,652,889
Otras cuentas por pagar no relacionadas	9,562	-
Obligaciones con instituciones financieras	11,963	-
	<u>301,701</u>	<u>1,652,889</u>
<u>Al 31 de diciembre de 2017:</u>		
Cuentas por pagar proveedores	35,870	-
Otras cuentas por pagar relacionadas	198,000	904,458
Otras cuentas por pagar no relacionadas	6,963	-
Obligaciones con instituciones financieras	33,524	-
	<u>274,357</u>	<u>904,458</u>

El índice deuda - patrimonio de la Compañía, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Total pasivos	1,981,963	1,249,825
Menos efectivo	68	68
Total deuda neta	<u>1,981,895</u>	<u>1,249,757</u>
Total patrimonio neto	<u>241,295</u>	<u>230,070</u>
Índice de deuda - patrimonio neto	<u>821%</u>	<u>543%</u>

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

---

**Riesgo de mercado.**

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía considera fluctuaciones razonablemente posibles a los cambios de tasas de interés en un rango de +/- 0.50%, situación que en el estado de resultados no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

**7. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.**

A continuación, se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Clasificación	Grupo	Tipo	Diciembre 31, 2018			Diciembre 31, 2017		
			A su valor razonable		A costo amortizado	A su valor razonable		A costo amortizado
			con cambios en resultados	con cambios en ORI		con cambios en resultados	con cambios en ORI	
	Efectivo	Saldo en bancos	-	-	68	-	-	68
Activos financieros	Cuentas por cobrar relacionadas	Corrientes	-	-	1,380,000	-	-	1,380,000
	Otras cuentas por cobrar relacionadas	Corrientes	-	-	35,850	-	-	-
	Cuentas por pagar no relacionadas	Corrientes	-	-	49,176	-	-	35,870
Pasivos financieros	Cuentas por pagar relacionadas	Corrientes	-	-	231,000	-	-	198,000
	Otras cuentas por pagar	Corrientes	-	-	9,562	-	-	6,963
	Obligaciones con instituciones financieras	Corrientes	-	-	11,963	-	-	33,524

# CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 8. EFECTIVO.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, comprende valores mantenidos en el Banco del Austro por 68 dólares los cuales no se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

### 9. CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Mario Reino	25,000	-
Cristalino	10,000	-
Velastegui Arístides	850	-
	<b>35,850</b>	-

### 10. OTROS ACTIVOS.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde al costo de construcción del Edificio Cosmopolitan, ubicado en la calle Luxemburgo, parroquia Benalcázar del cantón Quito.

La composición de la cuenta es la que sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Estructura de mano de obra	35,865	-
Decoración área comunal	7,800	-
Estructura materiales	5,366	-
Albañilería materiales	2,796	-
Equipos de alquiler	1,447	-
	<b>53,274</b>	-

### 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía mantiene una propiedad de inversión de acuerdo a escritura pública de compra venta celebrada el 05 de marzo de 2018 por un valor de 700,000 dólares, la cual se encuentra ubicada en la calle Isabela Católica E24-274 y Gualavisi esquina, con el objetivo de arrendar el local.

# CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 12. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES.

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Patisserie Cia. Ltda.	27,500	27,500
Wilson Rojas	20,145	-
Varios por Pagar	1,531	8,370
	<u>49,176</u>	<u>35,870</u>

### 13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar y pagar a relacionadas, fue como sigue:

	Relación	Transacción	Diciembr e 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Cuentas por cobrar relacionadas:</u>				
Inmoexpress S.A.	Administración	Comercial	(1) 1,380,000	1,380,000
			(2) 1,380,000	1,380,000
<u>Cuentas por pagar:</u>				
Joseph Schwarzkopf	Administración	Comercial	745,316	306,059
Tommy Schwarzkopf	Administración	Comercial	442,740	25,240
Inmobiliaria Express	Administración	Comercial	(2) 293,159	293,159
Arvaljo	Administración	Comercial	280,000	280,000
Miracielo S.A.	Administración	Comercial	168,000	165,000
Servihabitat	Administración	Comercial	33,000	33,000
Uribe y Schwarzopf	Administración	Comercial	30,000	-
			<u>1,992,215</u>	<u>1,102,458</u>
Costo Amortizado			<u>(108,326)</u>	-
			<u>1,883,889</u>	<u>1,102,458</u>

# CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Clasificación	Relación	Transacción	Diciembr	Diciembre
			e 31, 2018	31, 2017
Corriente			231,000	198,000
No Corriente			1,652,889	904,458
			<b>1,883,889</b>	<b>1,102,458</b>

- (1) Según escritura pública de compraventa celebrada con fecha 25 de octubre de 2017 registrada en la notaria Septuagésima Séptima del cantón Quito, la Compañía, transfiere el dominio y entrega en venta y perpetua enajenación a título de compraventa a favor de la empresa Inmobiliaria Express INMOEXPRESS S.A; un bien inmueble, situado en la parroquia Cumbayá, así como todas sus construcciones y edificaciones que lo conforma, acordaron como justo precio por el inmueble, el valor de 1,380,000.
- (2) No existe garantías entregadas ni recibidas de cuentas por cobrar o pagar a partes relacionadas. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no ha registrado ningún deterioro material de cuentas por cobrar relacionadas con montos adeudados por partes relacionadas. Esta evaluación es realizada todos los años para examinar la posición financiera de partes relacionadas en el mercado, en el cual, la relacionada opera.

#### 14. IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto al valor agregado	54,066	44,079
Retención en la fuente del impuesto a la renta	-	5,282
Anticipo impuesto a la renta	-	50,466
	<b>54,066</b>	<b>99,827</b>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Retención del impuesto a la renta	291	4,100
Impuesto a la renta por pagar		66,910
	<b>291</b>	<b>71,010</b>

# CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

**14.1. Conciliación Tributaria.**- la conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Pérdida/ utilidad antes de impuesto a las ganancias	(77,427)	296,180
Más gastos no deducibles	561	7,957
Pérdida/utilidad gravable	(76,866)	304,137
Impuesto a la renta causado 22%	-	66,910
Impuesto a la renta causado 25%	-	-
Impuesto a las ganancias causado	-	66,910
Crédito tributario a favor de la empresa	-	5,282
Exoneración por leyes especiales	-	50,466
Saldo por pagar	-	11,162

**14.2. Movimiento del impuesto a la renta.**- los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Saldo inicial	11,162	-
Provisión del período	-	66,910
Pago	(11,162)	-
Retenciones del año	-	(5,282)
Exoneraciones y Crédito Tributario por leyes especiales	-	(50,466)
Saldo final	-	11,162

**14.3. Impuestos diferidos.**- el movimiento del impuesto diferido, fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Pasivo por impuesto diferido:</u>		
Costo amortizado	27,082	-
Saldo final	27,082	-

#### 14.4. Aspectos Tributarios.

El artículo 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de la Producción, así como también las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante 5 años, contados desde el primer año en el que se generan ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.

Para efectos de la aplicación de lo dispuesto en este artículo, las inversiones nuevas y productivas deberán realizarse fuera de las jurisdicciones urbanas del Cantón Quito o del Cantón Guayaquil, y dentro de los siguientes sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.

- a. Producción de alimentos frescos, congelados e industrializados;
- b. Cadena forestal y agroforestal y sus productos elaborados;
- c. Metalmecánica;
- d. Petroquímica;
- e. Farmacéutica;
- f. Turismo;
- g. Energías renovables incluida la bioenergía o energía a partir de biomasa;
- h. Servicios Logísticos de comercio exterior;
- i. Biotecnología y Software aplicados; y,
- j. Los sectores de sustitución estratégica de importaciones y fomento de exportaciones, determinados por el presidente de la República.

En el Artículo de Ley No. 00, publicada en Registro Oficial Suplemento 351 de 29 de diciembre de 2010, así como el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión establece en su artículo 24, número 2, incentivos sectoriales, se determina la exoneración del Impuesto a la Renta por cinco años en determinados sectores de la economía con el objeto de cambiar la matriz energética del país.

Con base a la exoneración del anticipo de Impuesto a la Renta, el artículo 41, número 2, letra b), determina esta exoneración para empresas recién constituidas, por 5 años a partir del inicio de su operación.

La Compañía decidió acogerse a este beneficio por considerar que cumple con todos los requisitos determinados en la normativa legal vigente para hacerse acreedora a la exención del 100% del Impuesto a la Renta y de su anticipo por 5 años contados desde el inicio de sus actividades, esto es el año 2015.

#### 15. PATRIMONIO.

##### 15.1. Capital social.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, está constituido por 800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de 1 cada una.

# CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 15.2. Resultados acumulados.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

### 16. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Honorarios	42,400	1,727
Servicio de guardianía	23,215	-
Costo amortización cuentas por pagar	9,878	-
Impuestos y contribuciones	1,214	810
Varios	778	25,000
Copias, papelería y otros	576	69
Gastos no deducibles	561	7,956
Servicios básicos	449	4,351
Gastos legales	211	228
Mantenimiento	-	181,591
Comisión	-	1,500
	<b>79,282</b>	<b>223,232</b>

### 17. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

### 18. SANCIONES.

#### De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

#### De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

# CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 19. CAMBIOS CONTABLES, RECLASIFICACIONES Y CORRECCIÓN DE ERRORES.

Al 31 de diciembre del 2017 la Compañía no registró el respectivo impuesto a la renta causado en el periodo que corresponde. En tal sentido la Compañía procedió a determinar sus nuevos pasivos por impuestos corrientes, registrando el impuesto a la renta causado, afectando a sus estados financieros más antiguos como se presentan a continuación:

Reformulación del Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2017.

	Saldos previamente Reportados	Ajustes	Saldos Ajustados
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Impuesto a la renta por pagar	-	(66,910)	(66,910)
Gasto:			
Impuesto a la renta	-	66,910	66,910

Las cifras de los estados financieros presentados al 31 de diciembre de 2017, han sido reclasificados para efectos comparativos en la presentación de los estados financieros. Así tenemos:

	Diciembre 31, 2017 (Previamente reportados)	Reclasificaciones	Diciembre 31, 2017 (Restablecido)
<u>Pasivos:</u>			
Sobregiro bancario	33,524	(33,524)	-
Cuentas y documentos por pagar	240,833	(240,833)	-
Obligaciones con el fisco	4,100	(4,100)	-
Cuentas y documentos por pagar comerciales no relacionados	-	35,870	35,870
Cuentas y documentos por pagar comerciales relacionados	-	198,000	198,000
Otras cuentas por pagar no relacionados	-	6,963	6,963
Impuestos corrientes	-	4,100	4,100
Obligaciones con Instituciones Financieras	-	33,524	33,524
Total pasivos	278,457	-	278,457
<u>Patrimonio:</u>			
Utilidad del ejercicio	296,180	(296,180)	-
Resultado acumulado	-	296,180	296,180
Total patrimonio	296,180	-	296,180

**20. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.**

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Julio 27, 2020), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

**21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 27 de julio de 2020 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros.

---