

CONSTRUCTORA PORTTONSA S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares E.U.A)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social -

La Compañía fue constituida electrónicamente mediante escritura pública con fecha 28 de septiembre del 2017, e inscrita en el Registro Mercantil de fecha 16 de octubre del mismo año, y con domicilio en la ciudad de Machala de la provincia de El Oro.

El objeto social de la Compañía es dedicarse a la construcción y venta de todo tipo de edificios residenciales y no residenciales, entre otras vinculadas.

1.2 Reforma a la escritura de Constitución -

Mediante escritura pública de fecha 27 de febrero del 2018, se reforma el artículo vigésimo sexto (atribuciones del Presidente) con respecto a suscribir cheques de forma conjunta por montos superiores a US\$30.000, y el vigésimo séptimo (atribuciones del Gerente General) para hipotecar, enajenar y suscribir pagarés u otro documento similar cuya cuantía sea menor o igual a US\$300.000, entre otras atribuciones.

1.2 Aprobación de los estados financieros -

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF para PyMEs vigente al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación -

Los presentes estados financieros de La Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 están preparados de acuerdo 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), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PyMEs requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente -

CONSTRUCTORA PORTTONSA S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares E.U.A)

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes.

2.3 Moneda funcional y de presentación -

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo -

El efectivo comprende el efectivo disponible y los depósitos a la vista en bancos, los cuales son de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros -

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “valor razonable con cambios en resultados”, “instrumentos de deuda a costo amortizado” e “instrumentos de patrimonio al costo menos deterioro”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “valor razonable con cambios en resultados”, “pasivos al costo amortizado” y “préstamos al costo menos deterioro”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, La Compañía únicamente presenta pasivos financieros en las categorías de “pasivos a costo amortizado” y “préstamos al costo menos deterioro”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Pasivos financieros a costo amortizado

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a proveedores y relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

(b) Préstamos al costo menos deterioro

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

(Continúa)

CONSTRUCTORA PORTTONSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en dólares E.U.A)

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable a través de pérdidas y ganancias” y este es significativo.

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) Pasivos financieros a costo amortizado

Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cuentas por pagar proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos en el corto plazo (menores a 12 meses).

Cuentas por pagar relacionadas: Corresponde a préstamos recibidos para capital de trabajo. Se reconocen a su costo amortizado ya que fueron contratados con una tasa de interés reguladas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por las cuotas cuyo vencimiento son mayores a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

(b) Préstamo al costo menos deterioro

Cuentas por pagar relacionadas: Corresponde al pasivo por la compra del terreno objeto del proyecto. Se reconocen a su valor nominal y no generan intereses.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una estimación para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, no existen cuentas comerciales con deterioro.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 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 Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios

del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Inventarios (obras en construcción)

Las obras en construcción corresponden a los costos directos como el terreno, levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias, etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia Técnica, y Administrativa del Proyecto, del Constructor, costos financieros, entre otros. Las partidas de construcciones en curso serán activadas como inventarios disponibles para la venta una vez que se haya completado la construcción.

2.7 Propiedades y equipos -

Representadas por las instalaciones, las cuales son registradas al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

La depreciación de las instalaciones es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes, y no se considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades y equipos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades y equipos de la Compañía son las siguientes:

Instalaciones	10 años
---------------	---------

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado del resultado integral.

2.8 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría 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.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro. La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro.

A diciembre 31 del 2018, la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro, por lo cual no se han reconocido pérdidas por deterioro.

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido -

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen

CONSTRUCTORA PORTTONSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en dólares E.U.A)

directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionaria, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para PyMEs. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al diciembre 31 del 2018 y 2017, La Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias y contable.

2.10 Beneficios a empleados -

(a) Beneficios a corto plazo

Se registran en el rubro de “Beneficios a empleados” del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (ii) Décimos tercer y cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador.

(b) Beneficios a largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo con las leyes vigentes, en los casos de determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía no determinó las provisiones antes mencionadas al 31 de diciembre del 2018 (en el año 2017, no existía empleados), en vista que el único empleado sujeto al beneficio ha iniciado sus actividades laborales desde agosto del 2018, y se estima que la provisión no registrada no es significativa tomando los estados financieros en su conjunto, y el costo de contratar a un experto para determinar la provisión es superior a los beneficios recibidos.

CONSTRUCTORA PORTTONSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en dólares E.U.A)

2.11 Provisiones corrientes -

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo, riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Administración de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas ya definidas, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros.

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

La Compañía mantiene préstamos con relacionadas, el cual está pactado con tasa de interés fija y reguladas por el mercado, exponiendo a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos, sin embargo, la Compañía ha realizado estudios sobre el comportamiento de las políticas micro y macroeconómicas para establecer una política de endeudamiento en instrumentos de corto y largo plazo, siempre y cuando no se comprometan los activos de la entidad, procurando mantener tasas de un mercado competitivo.

(ii) Riesgo de precio y concentración:

Riesgo de precio de productos y servicios prestados:

La exposición a la variación de precios de la Compañía está relacionada con el componente de los impuestos, los cuales podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los bienes sujetos a venta. Esta circunstancia es medida constantemente por el departamento financiero a fin de determinar la estructura de precios adecuada. Sin embargo, dadas las circunstancias actuales, la Administración considera que el riesgo de precio es bajo puesto que no se prevén cambios en las políticas del gobierno central.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo y cuentas por cobrar comerciales (se ha diseñado políticas, pero aún no se generan ventas).

CONSTRUCTORA PORTTONSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en dólares E.U.A)

Respecto al banco donde se mantiene el efectivo, tiene calificación de riesgo independiente que denota nivel de solvencia y respaldo adecuados; dicha calificación en general supera la calificación "A".

Bancos

La Compañía mantiene su efectivo en instituciones financieras con calificaciones:

Entidad financiera	Calificación	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco del Austro	AA-	AA-
Banco Machala	AA+	AA+

Cuentas por cobrar comerciales

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables. La política de crédito normal de sus operaciones es de 90 días, y si en caso de excederse de este tiempo, no se procede a cobrar intereses. La Compañía, provee un análisis sobre la calificación de riesgo crediticio individual por cada cliente y calcula el monto recuperable correspondiente. Adicionalmente, se analizará permanentemente el comportamiento de pago histórico de los clientes, antigüedad, actualización de datos, entre otros factores.

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgo. La Compañía no tiene una concentración crediticia.

Al 31 de diciembre del 2018, no existe riesgo de crédito por no generar aún ventas.

(c) Riesgo de liquidez

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los financiamientos con relacionadas, hasta esperar los flujos por venta de inmuebles. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

Internamente se administra la liquidez tomando en consideración la elaboración y aplicación de políticas y procedimientos de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.

3.2 Administración del riesgo de capital -

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

CONSTRUCTORA PORTTONSA S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares E.U.A)

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración, la rentabilidad que genera los costos de negociación, lo cual permite cubrir los costos asociados y generar resultados para los Accionistas.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (cuentas por pagar proveedores y relacionadas) menos el efectivo. El capital total se calcula como el “patrimonio neto” más la deuda neta. El resultado de calcular el ratio, es que la Compañía es apalancada con capital propio, a continuación un detalle:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Relacionadas	3.448.323	321.610
Proveedores	-	17
	<hr/> 3.448.323	<hr/> 321.627
Menos: Efectivo	(1.713)	(978)
Deuda neta	<hr/> 3.446.610	<hr/> 320.649
Total patrimonio neto	800	800
Capital total	3.447.410	321.449
Ratio de apalancamiento	100%	100%

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración. A continuación, se presenta las principales estimaciones contables adoptadas por la Administración:

(a) Vida útil de las propiedades y equipos

Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año.

(b) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.8.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros -

(Continúa)

CONSTRUCTORA PORTTONSA S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares E.U.A)

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

	2018		2017	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>				
Efectivo	1.713	-	978	-
Total activos financieros	1.713	-	978	-
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>				
Cuentas por pagar proveedores	-	-	17	-
Cuentas por pagar relacionadas	1.214.051	-	321.610	-
<u>Pasivos financieros al costo menos deterioro</u>				
Cuentas por pagar relacionadas	-	2.234.272	-	-
Total pasivos financieros	1.214.051	2.234.272	321.627	-

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

El valor en libros de cuentas por pagar proveedores y relacionadas, y efectivo, se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. No existen activos o pasivos financieros, medidos a valor razonable (Nivel 1).

6. EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>Ref.</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo	(a)	1.713	978

(a) Incluye principalmente, depósitos a la vista en bancos nacionales de libre disponibilidad.

7. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

CONSTRUCTORA PORTTONSA S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares E.U.A)

<u>Composición</u>	<u>Ref.</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Relacionadas	(a)	400	400
Anticipos a proveedores	(b)	5.077	309.500
Otras cuentas por cobrar	(c)	335	-
		<u>5.812</u>	<u>309.900</u>

(a) Corresponde al capital pendiente de pago por parte de los Accionistas Castro Barciona Javier Jacinto y Castro Hidalgo Maria Eugenia.

(b) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a los anticipos entregados a la compañía Granja Avícola Maria Eugenia S.A. GRAVIME por la adquisición de terrenos objeto del proyecto inmobiliario, los cuales comprenden lo siguiente: i) US\$214.500 por la cesión de derechos del Sr. Jorge Sanchez Armijos y Celiacorp S.A. a favor de Constructora Porttonsa S.A.; y, ii) US\$95.000 girados al Sr. Javier Jacinto Castro Barciona lo cual fue autorizado mediante Acta de Junta General de Accionistas de fecha 27 de diciembre del 2017..

El anticipo se liquidó durante el 2018 con la compra efectiva de los inmuebles.

(c) Corresponde a un pago en exceso al Servicio de Rentas Internas, de los cuales se ha solicitado su devolución de acuerdo con los tramites normales.

8. INVENTARIOS

<u>Composición</u>	<u>Ref.</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Obras en construcción	(a)	<u>3.435.034</u>	<u>12.114</u>

(a) Incluye principalmente: i) Terreno de 63.331 metros cuadrados por US\$1.501.025; ii) Terreno de 16.779 metros cuadrados por US\$397.675; y, iii) Terreno de 33.808 metros cuadrados por US\$801.300. Los terrenos fueron adquiridos mediante escritura de compraventa con la compañía Granja Avícola Maria Eugenia S.A. GRAVIME.

Además, un terreno de 13 hectáreas por US\$600.000, comprado al Sr. Ramiro Castro B.

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

El movimiento y los saldos de las propiedades y equipos se presentan a continuación:

(Continúa)

CONSTRUCTORA PORTTONSA S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares E.U.A)

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Instalaciones	7.361	-
(-) Depreciación acumulada	(221)	-
	<u>7.140</u>	<u>-</u>
 <u>Movimiento</u>		
Saldo al 1 de enero del	-	-
(+) Adquisiciones	7.361	-
(-) Depreciación del año	(221)	-
Saldo al 31 de diciembre del	<u>7.140</u>	<u>-</u>

Las propiedades no están pignoradas con terceros.

10. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>Ref.</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Relacionadas	(a)	1.214.051	321.610
Proveedores		-	17
Obligaciones con el I.E.S.S.		151	-
Otras cuentas por pagar		7	-
		<u>1.214.209</u>	<u>321.627</u>

(a) A continuación, el detalle:

<u>Composición</u>	<u>Relación</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Jorge Orlando Sánchez Armijos	Indirecta	168.905	155.690
Celiacorp S.A.	Indirecta	896.097	164.500
Lasabi S.A.	Accionista	149.049	1.420
		<u>1.214.051</u>	<u>321.610</u>

Corresponden a préstamos comerciales para capital de trabajo, con tasas de interés reguladas por el Banco Central del Ecuador y plazos hasta 12 meses.

11. IMPUESTOS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	116	220
Retenciones del impuesto al valor agregado (I.V.A.)	-	345
	<u>116</u>	<u>565</u>

(Continúa)

CONSTRUCTORA PORTTONSA S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares E.U.A)

12. BENEFICIOS A EMPLEADOS

<u>Año 2018</u>	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldo Final</u>
Vacaciones	-	111	-	111
Décimo cuarto sueldo	-	140	-	140
Décimo tercero sueldo	-	221	(170)	51
	-	472	(170)	302

13. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR - NO CORRIENTE

<u>Composición</u>	<u>Ref.</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Relacionada	(a)	2.234.272	-

(a) A continuación, el detalle:

<u>Composición</u>	<u>Relación</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Granja Avícola Maria Eugenia S.A. GRAVIME	Indirecta	2.234.272	-

Corresponde a la adquisición de 3 terrenos objeto del proyecto inmobiliario (Ver Nota 8) por US\$2.700.000, de los cuales en el año 2017 se anticipó US\$309.500, y durante el 2018 se liquidaron valores por US\$156.228.

14. SITUACION FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, el año 2017 se encuentra abierto a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Conciliación tributaria -

La Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017, no ha incurrido en ingresos y gastos que deba declarar, por ende, no se ha determinado el impuesto a renta.

(c) Anticipo de impuesto a la renta -

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, y la referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma.

La Compañía ha sido constituida en el año 2017, por lo tanto, y base a lo expuesto, la Compañía no liquida un anticipo del impuesto a la renta durante el 2017 y 2018.

(d) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare

CONSTRUCTORA PORTTONSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en dólares E.U.A)

y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6.000.000, o únicamente presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior si en el mismo periodo fiscal el monto acumulado es superior a US\$3.000.000. La Compañía durante los años 2018 y 2017, no generó operaciones que superen dicho monto.

(e) Reformas tributarias -

Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador: Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, aplicables a partir del periodo 2018:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.
- Rebaja de 3 puntos % de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Dedución adicional para microempresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas microempresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, decima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal: Expedida mediante Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto del 2018, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2019:

- Exoneración del impuesto a la renta para sectores prioritarios, industrias básicas, inversiones nuevas y productivas.
- Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Dedución del 100% por gastos de publicidad para exportadores habituales y de turismo receptivo.
- Eliminación de la tercera cuota del anticipo del impuesto a la renta, y crédito tributario cuando el anticipo pagado es mayor al impuesto causado.
- Incluye productos con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar la compra de paneles solares.
- Incluye servicios con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar el servicio de construcción de vivienda de interés social.
- Crédito tributario del impuesto al valor agregado puede ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Devolución del impuesto al valor agregado por proyectos de construcción de interés social, por exportación de servicios, entre otros.

CONSTRUCTORA PORTTONSA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en dólares E.U.A)

- Devolución del impuesto a la salida de divisas en la compra de materias primas, insumos y bienes de capital, si los cuales en lo posterior se exporten.
- Eliminación del impuesto del dos por mil sobre capitales de las personas jurídicas que realizan actividades económicas en el cantón Guayaquil.
- Entre otras reformas tributarias y normas conexas.

La Compañía ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica.

15. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017, comprende 800 acciones comunes de valor nominal US\$1 cada una; siendo sus Accionistas personas naturales y jurídicas domiciliadas en Ecuador.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.