

FORDEL S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
FORDEL S.A**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **FORDEL S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **FORDEL S.A.** al 31 de diciembre de 2018, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”. Somos independientes de **FORDEL S.A.** de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno, determinado por la Administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de

según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

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

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoria de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento 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 eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas

revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236**

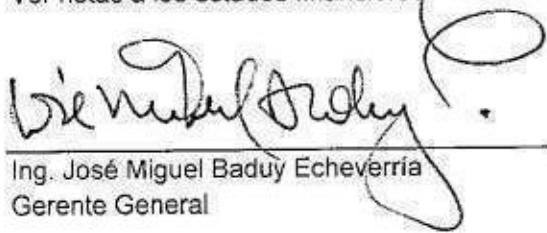

**CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
SOCIO
Registro de Contador No.22223**

Guayaquil, 20 de marzo de 2019

FORDEL S. A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2.018	2.017
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo		175	529
Cuentas por cobrar	4	109.230	107.662
Inventarios	5	251.093	251.093
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		360.498	359.283
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario y equipo	6	294	343
Derechos fiduciarios	7	6.154.400	6.154.400
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		6.154.693	6.154.743
TOTAL ACTIVOS		6.515.192	6.514.026
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	8	13.089	9.742
Pasivo por impuesto corriente	9	-	15
Beneficios a los empleados	10	941	924
Anticipos de clientes	11	160.882	161.672
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		174.912	172.354
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar	12	6.150.793	6.169.483
TOTAL PASIVOS		6.325.705	6.341.837
PATRIMONIO			
Capital suscrito	13	800	800
Aporte para futura capitalización		115.168	115.168
Resultados acumulados	14	73.519	56.221
TOTAL PATRIMONIO		189.487	172.189
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		6.515.192	6.514.026

Ver notas a los estados financieros



Ing. José Miguel Baduy Echeverría
Gerente General



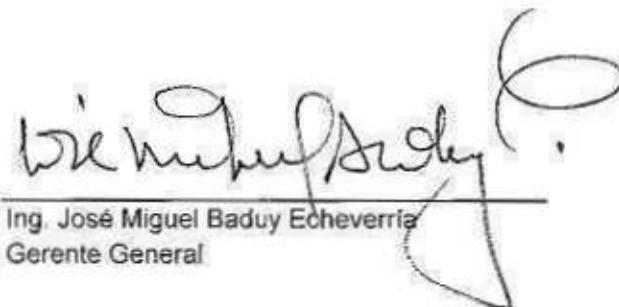
CPA. Ana María Miranda H.
Contadora

FORDEL S. A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	2.018	2.017
GASTOS DE OPERACIÓN			
Sueldos y beneficios a empleados		19.647	18.870
Mantenimiento y reparaciones		2.812	10.014
Impuestos y contribuciones		5.922	15.708
Otros		4.703	5.791
(PÉRDIDA) DEL AÑO		(33.085)	(50.383)

Ver notas a los estados financieros


Ing. José Miguel Baduy Echeverría

Gerente General


CPA. Ana María Miranda H.

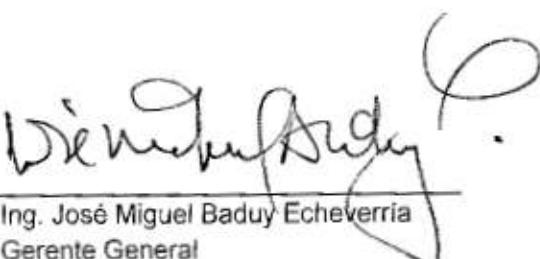
Contadora

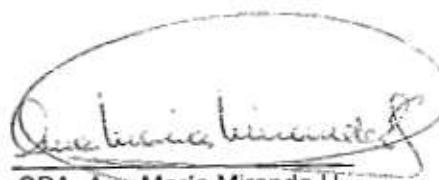
FORDEL S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>Capital suscrito</u>	<u>Aporte de accionistas para futura capitalización</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>TOTAL</u>
Saldos al 1 de enero de 2017		800	115.168	51.477	167.445
Absorción de pérdidas	14	-	-	55.127	55.127
Pérdida del año		-	-	(50.383)	(50.383)
Saldos al 31 de diciembre de 2017		800	115.168	56.221	172.189
Absorción de pérdidas	14	-	-	50.383	50.383
Pérdida del año		-	-	(33.085)	(33.085)
Saldos al 31 de diciembre de 2018		<u>800</u>	<u>115.168</u>	<u>73.519</u>	<u>189.487</u>

Ver notas a los estados financieros

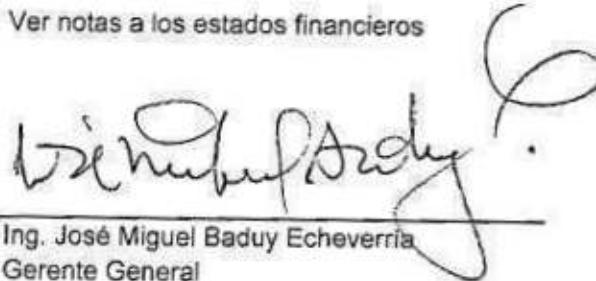

Ing. José Miguel Baduy Echeverría
Gerente General


CPA. Ana María Miranda H.
Contadora

FORDEL S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2.018	2.017
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	2.557	11.072
Pagos a y por cuenta de empleados	(19.631)	(18.860)
Otros pagos por actividades de operación	(14.973)	(32.782)
FLUJO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(32.046)	(40.570)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Préstamos de accionistas	31.693	36.695
(DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO	(353)	(3.875)
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	529	4.404
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	175	529
CONCILIACION DE LA (PÉRDIDA) CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida del año	(33.085)	(50.383)
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo		
Depreciación	49	298
	(33.036)	(50.085)
CAMBIOS NETOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO		
(Aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar	(1.568)	(1.582)
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	2.557	11.072
(Disminución) aumento en pasivo por impuesto corriente	(15)	15
Aumento en beneficios a los empleados	16	10
FLUJO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(32.046)	(40.570)

Ver notas a los estados financieros



Ing. José Miguel Baduy Echeverría
Gerente General



CPA. Ana María Miranda H.
Contadora

FORDEL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresadas en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

FORDEL S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida como una compañía anónima el 31 de julio de 1996 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 16 de septiembre del mismo año en el Registro Mercantil. Su actividad principal la compra, venta alquiler y explotación de inmuebles.

La compañía es propietaria de un terreno ubicado en el Sector Noroeste del Cantón Durán, en el Kilómetro 10,5 de la vía Durán – Yaguachi, donde se desarrolla la urbanización "Santa Teresa" aprobada en el Concejo Cantonal de Durán el 13 de Septiembre de 2006, tiene un proyecto de construcción de 1612 lotes de terreno que serán distribuidos por etapas.

Durante el año la compañía ha realizado labores de mantenimiento en las instalaciones ya existentes.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 8 de marzo de 2019.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que han sido adoptadas en Ecuador y a partir del 2017 con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que establecen el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitido en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio.

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico esta basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

2.2 Moneda funcional

Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

2.3 Uso de estimaciones y juicios.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la gerencia emita su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que las estimaciones y supuestos son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

2.4 Políticas contables significativas

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.5 Efectivo.

Incluyen el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes bancarias.

2.6 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable.

Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

2.6.1 Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado

Clasificación de los activos financieros

Instrumento de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;

2.6.2 El costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el periodo en cuestión.

Para los activos financieros, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado un periodo más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

2.6.3 Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (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 pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

Pasivo financiero

Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

2.7 Mobiliario y equipo

Los muebles, equipos de oficina y computación son registrados al costo histórico, menos depreciación acumulada y pérdida por deterioro, si hubiere. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo. Los desembolsos posteriores a la compra son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

La depreciación de mobiliario y equipo, se calcula por el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los bienes y no considera valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles de los bienes son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su valor recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las ganancias o pérdidas por la venta o retiro de activos se determinan como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos, son reconocidos en los resultados del año.

2.8 Impuesto

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.8.1. Impuesto a la renta corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la tasa aumenta al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 28%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece 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.

2.8.2. Impuesto a la renta diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los períodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

2.9 Beneficios a los empleados

Los pagos por beneficios a los empleados se reconocen como gastos al momento en que el trabajador ha prestado el servicio que le otorga el derecho a las prestaciones.

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

- a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- b. Vacaciones al personal: se registra el costo sobre la base devengada.
- c. Participación a los trabajadores: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año.

2.10 Gastos

Los gastos se registran al costo histórico en el período en el que se conocen.

2.11 Compensación de saldos y transacciones

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

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

2.12 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

Durante el año 2018, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB, y que son efectivas a partir del 1 de Enero de 2018 o posteriormente.

NIIF 9: Instrumentos financieros

Debido a que los efectos de su aplicación no fueron materiales, la Compañía decidió no restablecer información comparativa con respectos a la clasificación y medición de instrumentos financieros.

La Compañía ha aplicado los siguientes requerimientos:

1) Clasificación y medición de los activos financieros.

La Administración de la Compañía revisó y evaluó los activos financieros al 1 de enero del 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían en esa fecha y concluyó que los activos financieros correspondían a activos mantenidos hasta su vencimiento y cuentas por cobrar que fueron medidos a costo amortizado según la NIC 39, se mantienen valorados a su costo amortizado según NIIF 9, ya que se mantienen dentro de un modelo de negocio para recolectar flujos de efectivo contractuales y estos flujos de efectivo consisten exclusivamente de los pagos de capital e intereses sobre el importe principal pendiente.

2) Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida de crédito esperada en lugar de un modelo de pérdida de crédito incurrida aplicado bajo NIC 39. El modelo de pérdida esperada de crédito requiere que la Compañía tome en cuenta las pérdidas de créditos esperadas y los cambios en esas pérdidas de crédito esperadas al cierre del ejercicio para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros.

Especificamente, la NIIF9 requiere que la Compañía reconozca una provisión para incobrables por las pérdidas de crédito esperadas en:

1. Inversiones de deuda medidas a su costo amortizado o al valor razonable en cambio en patrimonio neto.
2. Arrendamientos por cobrar.
3. Cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos y
4. Contratos de garantía financiera a la que se aplican los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.

La NIIF 9 también requiere un enfoque simplificado para la medición de perdidas por un importe igual a la vida de las cuentas por cobrar comerciales, activos de contratos y arrendamiento por cobrar en ciertas circunstancias.

La Administración de la Compañía evaluó el riesgo de crédito de sus instrumentos financieros y el resultado de la evaluación es el siguiente:

- La Compañía aplica el enfoque simplificado para un segmento de sus cuentas por cobrar comerciales y el modelo individual para varios segmentos de sus cuentas por cobrar comerciales y financieras, y reconoce las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida de estos activos.
- Todos los saldos de bancos son evaluados como riesgo de crédito bajo a cada fecha de reporte debido a que se mantienen en instituciones bancarias de prestigio.

3) Clasificación y medición de pasivos financieros.

Un cambio significativo fue introducido por la NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros relacionado con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como atribuible a valor razonable en cambios en resultados a cambios en el riesgo de crédito del emisor.

Este cambio no ha tenido efecto en los estados financieros de la Compañía debido a que los pasivos financieros de la Compañía el 1 de enero del 2018 y 31 de diciembre del 2017 se miden al costo amortizado.

4) Revelaciones en relación con la aplicación inicial de NIIF 9

No existieron activos financieros o pasivos financieros que la Compañía hubiera designado previamente como valor razonable en cambios en resultados bajo NIC 39 que fueran objeto de reclasificación o que la Compañía haya decidido reclasificar a partir de la aplicación de la NIIF 9. No hubo activos financieros o pasivos financieros que la Compañía ha optado por designar a valor razonable en cambios en resultados en la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 9.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con los clientes

La Compañía ha aplicado la NIIF 15 de ingresos procedentes de contratos con los clientes (modificada en abril de 2016), la cual, es de aplicación obligatoria durante el periodo anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. La NIIF 15 introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos.

La Compañía reconoce ingresos principalmente por la compra, venta alquiler y explotación de inmuebles, los cuales son reconocidos cuando el control de los bienes es transferido al cliente. Por lo tanto, el tratamiento según NIC 18 continua siendo apropiado bajo NIIF 15.

Las políticas contables de la Compañía para sus diferentes tipos de ingresos se describen en detalle en la nota 2.13. Además de proporcionar revelaciones más extensas para las transacciones de ingresos de la Compañía, la aplicación de la NIIF 15 no ha tenido impacto en la posición financiera y o el desempeño financiero de la Compañía.

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes, con vigencia a partir de 1 de enero de 2019

A la fecha de aprobación de los estados financieros separados, la Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aun no son efectivas:

NIIF 16;	Arrendamientos
Modificaciones a la NIIF 9;	Características de prepago con compensación negativa.
Modificación a la NIC 19;	Modificación, reducción o liquidación del plan.
CINIIF 23;	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias..
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIIF3, NIIF11, NIC 12 y NIC 23.

NIIF 16: Arrendamientos

Impacto general de la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas cuando se vuelva efectiva para los periodos iniciados a partir de 1 de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, NIIF 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador bajo NIC 17.

El cambio en la definición de un contrato de arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. NIIF 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si el uso de un activo identificado es controlado por el cliente. El control se considera que existe si el cliente tiene:

- El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de la utilización de un activo identificado; y
- El derecho a dirigir el uso de ese activo.

**Impacto en la contabilidad del Arrendatario
Arrendamientos operativos.**

NIIF 16 cambiará la forma en que la Compañía contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como operativos, los cuales, están fuera del estado de situación financiera.

En la aplicación inicial de NIIF 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica mas adelante), la Compañía.

- a) Reconocerá activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamientos futuros;
- b) Reconocerá la amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado.
- c) Separara el monto total de dinero pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Bajo NIIF 16, los activos por derecho de uso serán probados por deterioro de acuerdo con la NIC 36 – Deterioro de los activos. Esto reemplazara el requisito previo de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros y su revelación.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de períodos contables posteriores.

Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

4 - CUENTAS POR COBRAR

	2.018	2.017
Empleados	1.056	1.056
Otras (1)	<u>108.174</u>	<u>106.606</u>
	<u>109.230</u>	<u>107.662</u>

(1) Aportes por cobrar al sr. Jorge Jijón por inversiones efectuadas por los accionistas en el Fideicomiso Santa Teresa.

5 - INVENTARIOS

	2.018	2.017
Terrenos	85.814	85.814
Obras en construcción (2)	<u>165.279</u>	<u>165.279</u>
	<u>251.093</u>	<u>251.093</u>

(2) Terrenos e infraestructura en la Urbanización Santa Teresa ubicado en el km 10,5 de la vía Durán - Yaguachi, no entregados al fideicomiso.

6 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	12-31-2017	Adiciones	12-31-2018
Muebles y enseres	179	-	179
Equipos de oficina	310	-	310
Equipos de computación	<u>746</u>	<u>-</u>	<u>746</u>
Depreciación acumulada	<u>1.236</u>	<u>-</u>	<u>1.236</u>
	<u>(893)</u>	<u>(49)</u>	<u>(942)</u>
	<u>343</u>	<u>(49)</u>	<u>294</u>

	1-1-2017	Adiciones	12-31-2017
Muebles y enseres	179	-	179
Equipos de oficina	310	-	310
Equipos de computación	<u>746</u>	<u>-</u>	<u>746</u>
Depreciación acumulada	<u>1.236</u>	<u>-</u>	<u>1.236</u>
	<u>(595)</u>	<u>(298)</u>	<u>(893)</u>
	<u>640</u>	<u>(298)</u>	<u>343</u>

7 - DERECHOS FIDUCIARIOS

La Compañía suscribió el 3 de Abril de 2012 como Constituyente y Beneficiaria el Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administración y Gestión Inmobiliaria "Urbanización Santa Teresa" debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Durán el 27 de Abril de 2012.

7 - DERECHOS FIDUCIARIOS (continuación)

En la reforma integral del 24 de junio de 2016 se modifica el objeto y se establece que el Fideicomiso tiene como finalidad la tenencia, adquisición, venta y administración de bienes inmuebles, que sean adquiridos por instrucción escrita de la parte Constituyente - Beneficiaria.

Mediante escritura pública el 5 de septiembre de 2016 se realizó la aclaración y rectificación a la reforma integral del Fideicomiso donde deja de ser inmobiliario para ser un Fideicomiso de Tenencia.

El patrimonio del fideicomiso está constituido por 1599 lotes de terreno y obras de infraestructura, con un área de 39,63 hectáreas con avalúos realizados por peritos independientes de terrenos por \$3.963.350 y por obras de infraestructura de la urbanización \$2.191.050 ubicado en el Sector Norte del Cantón Durán en el km 10,5 de la vía Durán - Yaguachi, contiguo al Club Ecuestre La Herradura a poca distancia de la urbanización El Recreo.

8 - CUENTAS POR PAGAR

	2.018	2.017
Empleados	9.293	4.890
Proveedores	3.683	4.473
Otros	114	379
	<u>13.089</u>	<u>9.742</u>

9 - IMPUESTOS

	2.018	2.017
Pasivo por impuesto corriente		
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	-	15

10 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	2.018	2.017
Aporte patronal	270	236
Décimo tercera y cuarta remuneración	671	688
	<u>941</u>	<u>924</u>

El movimiento durante el año fue el siguiente:

Saldo al inicio del año	924	914
Provisión	5.785	5.549
Pagos	(5.769)	(5.539)
Saldo al final del año	<u>941</u>	<u>924</u>

11 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a pagos efectuados por clientes como anticipos para la reservación de viviendas en la Urbanización Santa Teresa.

12 - CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Constituídos por el valor de los terrenos e infraestructura de la Urbanización Santa Teresa entregados a la compañía

13 - CAPITAL SUSCRITO

El capital suscrito está representado por 800 acciones ordinarias de \$ 1 de valor nominal unitario.

Accionistas	Nacionalidad	Acciones	
		No	% Participación
Baduy Auad José Miguel	Ecuatoriana	200	25,00
Baduy Echeverría Denisse María	Ecuatoriana	200	25,00
Baduy Echeverría José Miguel	Ecuatoriana	200	25,00
Baduy Echeverría Rafael Antonio	Ecuatoriana	200	25,00
		<u>800</u>	<u>100,00</u>

14 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2.018	2.017
Pérdidas acumuladas	(31.809)	(49.107)
Resultados acumulados por la adopción por primera vez de las NIIF	<u>105.328</u>	<u>105.328</u>
	<u>73.519</u>	<u>56.221</u>

La Junta General de Accionistas resolvió la absorción de las pérdidas incurridas con cargo a la cuenta acreedores que mantienen en la compañía.

14.1 Resultados por adopción de las NIIF

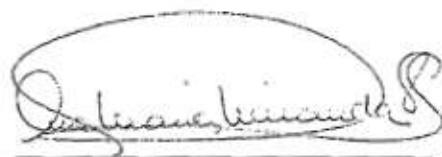
Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

15 - HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.



Ing. José Miguel Baduy Echeverría
Gerente General



CPA. Ana María Miranda H.
Contadora