

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los accionistas de

Yuleicorp S.A.

Guayaquil, 13 de junio del 2019

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

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de Yuleicorp S.A. (La Compañía) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

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

#### **Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

#### **Independencia**

Somos independientes de Yuleicorp S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.



Yuleicorp S.A.  
Guayaquil, 13 de junio del 2019

### **Otra información**

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe del Gerente, (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos), la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe del Gerente y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

### **Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

La Administración de Yuleicorp S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.



Yuleicorp S.A.  
Guayaquil, 13 de junio del 2019

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por 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 siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir 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 como parte de nuestra auditoría:

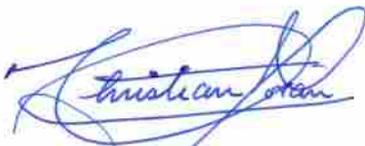
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un 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 la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.



Yuleicorp S.A.  
Guayaquil, 13 de junio del 2019

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



CPA. Christian Morán Macías  
Auditor Independiente  
SCVS-RNAE-1082

**YULEICORP S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	774,282	208,955
Inventarios	7	8,806,129	7,347,721
<b>Total de los activos corrientes</b>		<u>9,580,411</u>	<u>7,556,676</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades y equipos	8	44,475	65,047
<b>Total de los activos no corrientes</b>		<u>44,475</u>	<u>65,047</u>
<b>Total activos</b>		<u>9,624,886</u>	<u>7,621,723</u>

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



Sr. José Saines Aguayo  
Gerente General



CPA. Christian Diaz Ortiz  
Contador General

**YULEICORP S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>Pasivo y patrimonio</b>	<b>Notas</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Préstamos con instituciones financieras	9	6,500,000	5,000,000
Cuentas por pagar a proveedores		2,410	7,796
Impuesto a la renta por pagar	10	141	130
<b>Total de los pasivos corrientes</b>		<b>6,502,551</b>	<b>5,007,926</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Cuentas por pagar a accionistas	11	-	700,000
Anticipos de clientes	12	3,001,480	1,793,441
<b>Total de los pasivos no corrientes</b>		<b>3,001,480</b>	<b>2,493,441</b>
<b>Total de los pasivos</b>		<b>9,504,031</b>	<b>7,501,367</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	13	800	800
Reserva legal		96	46
Resultados acumulados		119,959	119,510
<b>Total del patrimonio</b>		<b>120,855</b>	<b>120,356</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio</b>		<b>9,624,886</b>	<b>7,621,723</b>

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

  
\_\_\_\_\_  
Sr. José Selmes Aguayo  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
CPA. Christian Díaz Ortiz  
Contador General

**YULEICORP S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos		715	3,667
Costo de ventas		-	(1,260)
Utilidad bruta		715	2,407
Gastos de administración		(20,572)	(1,600)
Gastos financieros		(75)	(215)
Otros ingresos		20,572	-
Utilidad antes del impuesto a la renta		640	592
Impuesto a la renta	10	(141)	(130)
Utilidad neta y resultado integral del año		499	462

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

  
\_\_\_\_\_  
Sr. José Solines Aguayo  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
CPA. Christian Díaz Ortiz  
Contador General

**YULEICORP S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social</u>	<u>Reservas Legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2017	800	-	119,094	119,894
Apropiación reserva legal	-	46	(46)	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	462	462
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>800</u>	<u>46</u>	<u>119,510</u>	<u>120,356</u>
Apropiación reserva legal	-	50	(50)	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	499	499
Saldos al 31 de diciembre del 2018	<u>800</u>	<u>96</u>	<u>119,959</u>	<u>120,855</u>

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

  
\_\_\_\_\_  
Sr. José Solines Aguayo  
Gerente General

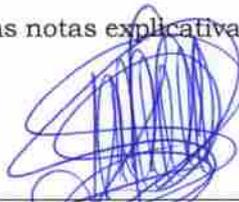
  
\_\_\_\_\_  
CPA. Christian Díaz Ortiz  
Contador General

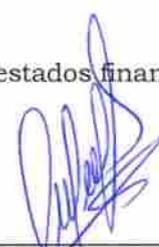
**YULEICORP S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad antes del impuesto a la renta		640	592
Más (menos) cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Depreciaciones	8	20,572	1,600
		<u>21,212</u>	<u>2,192</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Inventarios		(1,458,408)	(7,299,207)
Cuentas por pagar a proveedores		(5,386)	7,796
Anticipos de clientes		1,208,039	1,730,255
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(234,673)</u>	<u>(5,558,964)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Préstamos con instituciones financieras	9	1,500,000	5,000,000
Préstamos con accionistas	11	(700,000)	700,000
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>800,000</u>	<u>5,700,000</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		565,327	141,036
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		208,955	67,919
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>774,282</u>	<u>208,955</u>

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

  
\_\_\_\_\_  
Sr. José Solines Aguayo  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
CPA. Christian Díaz Ortiz  
Contador General

## **YULEICORP S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

##### **Constitución y objeto social**

Yuleicorp S.A. (en adelante "la Compañía") fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 9 de septiembre de 1997 bajo la denominación de Yuleicorp S.A. siendo su objeto social principal, la construcción de todo tipo de edificios residenciales para la venta, alquiler y explotación.

Actualmente se encuentra ejecutando el proyecto de Condominios Belice, que es un conjunto residencial con vista al río Babahoyo, ubicado en el km. 4 vía a Samborondón. El proyecto se desarrolla en un terreno que tiene un área de 25,500 metros cuadrados; y está compuesto por 100 departamentos de lujo de 135, 165 y 195 metros cuadrados.

##### **Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos con la autorización de fecha 13 de junio del 2019 del Gerente General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

#### **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

##### **2.1 Bases de preparación de estados financieros**

Los presentes estados financieros de Yuleicorp S.A. se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

## YULEICORP S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre del 2018, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NEC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuibles. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NEC 19	Aclaran la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos	1 de enero 2019
NEC 23	Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NEC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero 2019
NIIF 3	Aclara que obtener control de una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero 2019
NIIF 11	Aclara que sobre la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NEC 17. Bajo la NIIF 16 prácticamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento.	1 de enero 2019
CINIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NEC 12 y la NEC 37 para la contabilización de éstos.	1 de enero 2019
NEC 1 y NEC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones.	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio.	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

#### 2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

##### (a) Moneda funcional y moneda 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. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

**YULEICORP S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

(b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones se reconocen en el estado de resultados, en el rubro de otros ingresos neto.

**2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

**2.4 Activos y pasivos financieros**

**2.4.1. Clasificación:**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". 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 financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no mantuvo activos financieros en ninguna de las categorías antes mencionadas, y solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por los préstamos con instituciones financieras, cuentas por pagar a proveedores y cuentas por pagar a accionistas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

**2.4.2. 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 compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

## **YULEICORP S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **Medición inicial**

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

#### **Medición posterior**

##### **Otros pasivos financieros:**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

- i) Préstamos con instituciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro gastos financieros.
- ii) Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 30 días.
- iii) Cuentas por pagar a accionistas: Corresponde a préstamos de sus accionistas que se registran a su valor nominal, los cuales no devengan intereses.

##### **2.4.3 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 Yuleicorp S.A. 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.

**YULEICORP S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.5 Inventarios**

Los costos de condominio y departamentos se determinan en base al costo incurrido en su desarrollo y construcción más los gastos generales relativos hasta la fecha de terminación de las obras. La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el período de construcción y venta supera el año.

**2.6 Propiedades y equipos**

Las propiedades y equipos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de otras propiedades y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no 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 será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

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

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificio	20
Instalaciones	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

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 de resultados integrales. Cuando el valor en libros de un activo de propiedad y equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable. Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

## **YULEICORP S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.7 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos)**

Los activos sujetos a depreciación (propiedades y equipos) 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.

Al 31 de diciembre del 2018, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la empresa.

#### **2.8 Anticipos de clientes**

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los contratos de reserva de departamentos en el condominio Belice. Estos valores son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el período en el que se realiza la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes a vender según el contrato, junto con una porción razonable de beneficios por tales ventas.

Acorde a la vigencia de los contratos de obra se los clasifica como pasivos corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera.

#### **2.9 Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

El cargo por 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% (2017: 22%) de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% (2017: 25%) si los accionistas finales de la Compañías están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce al 18% (2017: 15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

**YULEICORP S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

En el 2018 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 25% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

**2.10 Reserva legal**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

**2.11 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por venta de departamentos se reconocen en los resultados del período en que se firman las escrituras, pues en ese momento se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador y se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos, bonificaciones e impuesto al valor agregado.

**3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración 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.

La principal estimación y aplicación del criterio profesional se encuentra relacionada con las propiedades y equipos, cuya determinación de vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

**YULEICORP S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

**4.1 Factores de riesgos financieros**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco y administración de riesgos así como el desarrollo de las políticas de los mismos.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Gerencia Financiera de Yuleicorp S.A. tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Gerencia General. Dicho departamento identifica, evalúa y administra los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas correspondientes.

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

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

a) Riesgos de mercado -

Es la contingencia de que la Empresa incurra en pérdidas debido a variaciones en el precio de mercado de un activo financiero y como resultado de las posiciones que mantenga dentro y fuera del estado de situación financiera. Los riesgos de mercado surgen por posiciones abiertas en las tasas de interés y moneda, todos los cuales están expuestos a movimientos de mercado generales y específicos y a cambios en el nivel de volatilidad de las tasas o precios de mercado, tales como las tasas de interés, riesgo de crédito, las tasas de cambio de moneda extranjera.

El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector comercial en el Ecuador.

**YULEICORP S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Las variaciones en las tasas de interés podrían afectar la posición financiera de la Compañía, es por esto que como política se establece principalmente la revisión periódica de las tasas de interés de los principales activos y obligaciones de la empresa.

i) Riesgo cambiario:

La Compañía no está expuesta al riesgo de tipo de cambio (Moneda funcional – dólar estadounidense) pues no realiza operaciones significativas distintas a esta moneda.

ii) Riesgo por tasa de interés:

La Compañía no está expuesta al riesgo por tasa de interés pues mantiene una tasa fija en sus obligaciones con instituciones financieras.

iii) Riesgo de precio:

Por lo general los contratos a los cuales la Compañía se encuentra vinculada son contratos a precio fijo. Los márgenes reales de utilidad de esos contratos pueden variar con relación a los márgenes estimados en el presupuesto de costos en el momento de la propuesta del precio contractual, como resultado de variaciones significativas no esperadas en el costo de los equipos, materiales aplicados o mano de obra, relacionadas a efectos inflacionarios u otros inesperados como dificultades en obtener permisos o aprobaciones gubernamentales; alteraciones de proyecto resultando en costos inesperados; retrasos causados por condiciones climáticas adversas o fallos de performance de subcontratistas y/o proveedores contratados.

Con el objeto de minimizar los riesgos de índices de precios, los contratos a precio fijo determinados por la Compañía tienen sus presupuestos revisados periódicamente, incluyendo en los presupuestos revisados las confirmaciones o inconsistencias verificadas con relación a los valores efectivamente realizados.

b) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito se deriva, principalmente, de caja y equivalentes de efectivo, así como de exposiciones de créditos a clientes.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:



## YULEICORP S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>
Banco de Guayaquil S.A.	AAA-
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA-

El riesgo de exposiciones de crédito a clientes es limitado debido a que la entrega del departamento se efectúa una vez cancelada en su totalidad.

c) **Riesgo de liquidez:**

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para gestionar este riesgo es asegurarse de contar con liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación. En el caso de existir un déficit de caja, Yuleicorp S.A., cuenta con variadas alternativas de financiamiento tanto de corto como largo plazo, entre las cuales cuentan líneas de crédito disponible con bancos.

#### 4.2 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.

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 (incluyendo préstamos con instituciones financieras, cuentas por pagar a proveedores y cuentas por pagar a accionistas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

El ratio de apalancamiento al 31 de diciembre del 2018 y 2017 fue el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Total deudas	6,502,410	5,707,796
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(774,282)	(208,955)
Deuda neta	<u>5,728,128</u>	<u>5,498,841</u>
Total patrimonio	120,855	120,338
Capital total	<u>5,848,983</u>	<u>5,619,179</u>
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b><u>98%</u></b>	<b><u>98%</u></b>

**YULEICORP S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**Categorías de instrumentos financieros**

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

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	774,282	-	208,955	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>774,282</b>	<b>-</b>	<b>208,955</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Préstamos con instituciones financieras	6,500,000	-	5,000,000	-
Cuentas por pagar a proveedores	2,410	-	7,796	-
Cuentas por pagar a accionistas	-	-	-	700,000
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>6,502,410</b>	<b>-</b>	<b>5,007,796</b>	<b>700,000</b>

**Valor razonable de instrumentos financieros**

El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, préstamos con instituciones financieras, cuentas por pagar a proveedores y cuentas por pagar a accionistas se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición:

	2018	2017
Efectivo en caja	650	1,500
Depósitos en bancos	773,632	207,455
<b>Total</b>	<b>774,282</b>	<b>208,955</b>

**YULEICORP S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**7. INVENTARIOS**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Obras en construcción: Proyecto Belice	<u>8,806,129</u>	<u>7,347,721</u>

**8. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

Movimiento:

	Edificio	Instalaciones	Vehículos	Equipo de computación	Total
<b>Saldo al 1 de enero del 2017</b>					
Costo	32,000	1,500	39,988	4,600	78,088
Depreciación acumulada	(1,600)	(310)	(7,998)	(1,533)	(11,441)
Valor en libros	<u>30,400</u>	<u>1,190</u>	<u>31,990</u>	<u>3,067</u>	<u>66,647</u>
<b>Movimientos 2017</b>					
Depreciación	(1,600)	-	-	-	(1,600)
Valor en libros	<u>28,800</u>	<u>1,190</u>	<u>31,990</u>	<u>3,067</u>	<u>65,047</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2017</b>					
Costo	32,000	1,500	39,988	4,600	78,088
Depreciación acumulada	(3,200)	(310)	(7,998)	(1,533)	(13,041)
Valor en libros	<u>28,800</u>	<u>1,190</u>	<u>31,990</u>	<u>3,067</u>	<u>65,047</u>
<b>Movimientos 2018</b>					
Depreciación	(1,600)	(500)	(15,995)	(2,477)	(20,572)
Valor en libros	<u>27,200</u>	<u>690</u>	<u>15,995</u>	<u>590</u>	<u>44,475</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2018</b>					
Costo	32,000	1,500	39,988	4,600	78,088
Depreciación acumulada	(4,800)	(810)	(23,993)	(4,010)	(33,613)
Valor en libros	<u>27,200</u>	<u>690</u>	<u>15,995</u>	<u>590</u>	<u>44,475</u>

**YULEICORP S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**9. PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco de Machala S.A.:		
Préstamo con vencimiento en el 2019 e interés del 8.95%	<u>6,500,000</u>	<u>5,000,000</u>

**10. IMPUESTO A LA RENTA**

**a) Conciliación tributaria - contable**

A continuación, se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre el año terminado al 31 de diciembre del 2018:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	639	592
Menos - 15% de participación de los trabajadores en las utilidades	-	-
Utilidad antes de impuesto (Base imponible)	<u>639</u>	<u>592</u>
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta calculado:	<u>141</u>	<u>130</u>

**b) Situación fiscal**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada y además no se encuentra en ningún proceso de fiscalización. Los años 2015 al 2018 están sujetos a una posible fiscalización.

**c) Reformas tributarias**

El 21 de agosto del 2018 se publicó la "Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal" en el Suplemento del Registro Oficial No. 309.

Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

**YULEICORP S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el SRI para obligaciones vencidas posterior al 2 de abril del 2018. Adicionalmente, aplicación de remisión sobre obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, etc.
- Dividendos considerados como ingresos exentos a excepción si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador; y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.
- Se establecen cambios en la aplicación de la tarifa de IR a partir del año 2019 desde el 25% al 28%, cuando:
  - La compañía tenga accionistas, socios, partícipes, sobre cuya composición accionaria se haya incumplido el deber de informar de acuerdo con lo establecido en la Ley.
  - Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal en Ecuador.
- Se establece el IR único mediante tarifa progresiva a la utilidad de enajenación de acciones.
- Se elimina el saldo del anticipo a liquidarse en declaración del próximo año y se elimina devolución del anticipo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE); contemplando la devolución del valor del anticipo que sobrepase al valor del IR causado para sociedades (eliminación impuesto mínimo).
- Con respecto al IVA, se establece el uso del crédito tributario de IVA en compras hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago, o la devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de IVA hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago.
- Se elimina a la compensación como base imponible para el Impuesto a la Salida de Divisas.

El 24 de agosto de 2018, en el Primer Suplemento se publicó el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización, cuyos principales puntos resumimos a continuación:

- Se considerarán transacciones inexistentes cuando el SRI detecte que un contribuyente ha estado emitiendo comprobantes de venta sin que se haya realizado la transferencia

**YULEICORP S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

del bien o la prestación del servicio; o bien que dichos contribuyentes se encuentren no ubicados, se presumirá la inexistencia de dichas operaciones.

- Disposiciones referentes a deducción de jubilación patronal y desahucio.

La Administración de la Compañía considera que las reformas mencionadas no tendrán un impacto significativo en sus estados financieros.

**11. CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTAS**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
José Xavier Solines Aguayo	-	700,000

**12. ANTIPOS DE CLIENTES**

Corresponde a anticipos recibidos de clientes por la reservación de departamentos en el Condominio Belice, los cuales no devengan intereses.

**13. CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 comprende 20,000 acciones ordinarias nominativas y liberadas de valor nominal a US\$0.04 cada una. Al 31 de diciembre del 2018, los accionistas de Yuleicorp S.A. son:

	<u>%</u>	<u>US\$</u>
José Xavier Solines Aguayo	57.50	460
Angela Catalina Zea Medina	42.50	340
	<u>100.00</u>	<u>800</u>

**YULEICORP S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**14. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión 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.

