

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND 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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND 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 **CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND 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 **CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND 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 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 Auditoría 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:

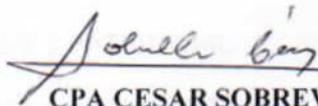
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El 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. X

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



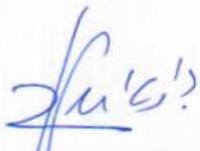
CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
SOCIO
Registro de Contador No.22223

Guayaquil, 1 de marzo de 2019

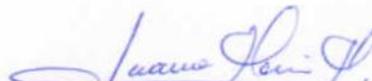
CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	2.018	2.017
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo		10.075	17.258
Cuentas por cobrar	4	1.209.690	1.249.178
Activo por impuesto corriente	10	48.642	37.573
Otros activos		326.171	324.474
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>1.594.579</u>	<u>1.628.483</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario y equipo	5	8.523	8.021
Propiedad de inversión	6	2.926.718	2.546.718
Activo por impuesto diferido		148.725	67.239
Otros activos	7	36.317	35.525
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>3.120.283</u>	<u>2.657.503</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>4.714.862</u>	<u>4.285.986</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	8	2.922.266	2.642.007
Obligaciones con instituciones financieras	9	500.000	500.000
Pasivo por impuesto corriente	10	9.560	3.229
Beneficios a los empleados	11	7.499	25.472
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>3.439.325</u>	<u>3.170.709</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar	15	608.703	529.790
TOTAL PASIVOS		<u>4.048.027</u>	<u>3.700.498</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	12	800	800
Reserva legal	13	400	400
Resultados acumulados	14	665.635	584.288
TOTAL PATRIMONIO		<u>666.835</u>	<u>585.488</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>4.714.862</u>	<u>4.285.986</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General



CPA. Juana Alcívar Alvarado
Contadora

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

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

	<u>Notas</u>	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
INGRESOS			
Promoción y administración	15	100.000	50.000
Honorarios		100.000	240.000
Reavaluo de propiedad de inversión		380.000	-
Otros ingresos		23.962	30.403
		<u>603.962</u>	<u>320.403</u>
ASTOS:			
Salarios y beneficios a los empleados		159.315	173.306
Honorarios		197.231	143.833
Depreciación	5	2.591	4.959
Financieros		80.794	70.335
Otros		160.857	176.594
		<u>600.787</u>	<u>569.028</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA			
		3.174	(248.625)
Participación a los trabajadores		476	-
Impuesto a la renta	10	(78.649)	(57.439)
PÉRDIDA) DEL AÑO		<u>81.347</u>	<u>(191.186)</u>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General

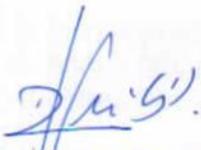
CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

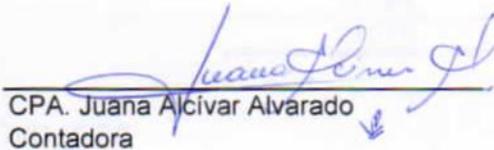
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>Capital suscrito</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>TOTAL</u>
Saldos al 1 de enero de 2017		800	400	775.472	776.672
Total resultado integral		-	-	(191.186)	(191.186)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	15	800	400	584.286	585.486
Total resultado integral		-	-	81.347	81.347
Saldos al 31 de diciembre de 2018	15	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>665.633</u>	<u>666.833</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General

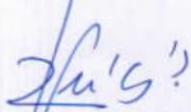


CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	2.018	2.017
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		274.536	383.306
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(56.988)	(255.629)
Pago por impuesto a la renta	10	(4.082)	(2.808)
Pagos a y por cuenta de empleados		(177.764)	(172.910)
Otras actividades de operación		(99.405)	(152.573)
FLUJO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		(63.704)	(200.613)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adiciones de mobiliario y equipo	5	(3.093)	-
Adiciones de propiedades de inversión	6	-	(65.178)
FLUJO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(3.093)	(65.178)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Préstamo de partes relacionadas		59.614	218.105
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO		(7.183)	(47.685)
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		17.258	64.943
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		10.075	17.258
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Total resultado integral		81.347	(191.186)
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Participación a los trabajadores	11	476	-
Impuesto a la renta	10	(78.649)	(57.439)
Reavalúo de propiedad de inversión	6	(380.000)	-
Depreciación	5	2.591	4.959
		(374.235)	(243.665)
CAMBIOS NETOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar		39.488	39.701
(Aumento) en activo por impuesto corriente		(11.069)	(24.742)
Disminución en otros activos corrientes		(2.489)	4.533
Aumento en cuentas por pagar		299.558	61.510
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		3.493	(38.347)
Aumento (disminución) en beneficios a los empleados		(18.450)	396
FLUJO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		(63.704)	(200.613)

Ver notas a los estados financieros


 Ing. Roberto Fernández Durán
 Gerente General


 CPA. Juana Alcívar Alvarado
 Contadora

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND 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

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida el 30 de Julio de 1998 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 2 de Septiembre de ese mismo año en el Registro Mercantil. Su domicilio social se encuentra en Guayaquil y su actividad principal es la intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

El domicilio tributario de la Compañía se encuentra en el Paseo Comercial Bocca local C-13 Km 1 vía a Samborondón.

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 15 de Febrero 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) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está 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 NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración 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 los supuestos o estimaciones 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 transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiera ni retiene sustancialmente 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.

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor, si hubiere. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los desembolsos posteriores a la compra se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y los costos se puedan medir razonablemente.

La depreciación se asigna para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal, utilizando las siguientes tasas anuales:

Muebles y enseres	10 %
Equipos de computación	33 %
Vehículos	20 %

El valor residual en caso que se defina y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha del estado de situación financiera, el efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva.

2.8 Propiedad de inversión.

Corresponden a terrenos y departamentos en condominios adquiridos por la compañía para obtener plusvalía y rentas. Las propiedades de inversión se miden por su costo en el reconocimiento inicial y posteriormente a su valor razonable.

Las ganancias o pérdidas que surjan en los cambios en el valor razonable se incluyen en los resultados del periodo en el que se origina.

La ganancia o pérdida por la venta de activos se determina como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja.

2.9 Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se reconocen al costo de adquisición. Los dividendos se contabilizan en los resultados, cuando surja el derecho a recibirlos.

2.10 Impuestos.

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.

2.10.1 Impuesto 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.

2.10.2 Impuesto 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 espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere 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 periodos 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.

2.11 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.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con cliente y excluye los montos cobrados en nombre de terceros. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control de un producto al cliente. Por la naturaleza de los productos, no existe historia significativa de devoluciones, en consecuencia, la Compañía no contabiliza un pasivo por reembolso por aquellos productos que se estiman sean devueltos por los clientes.

La Compañía reconoce una cuenta por cobrar cuando los bienes se entregan a los clientes, el control de los bienes y el derecho a la contraprestación se vuelve incondicional, ya que solo se requiere el paso del tiempo antes de la fecha de vencimiento del pago.

2.13 Gastos.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos y se registran en el período en el que se conocen.

2.14 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.

2.15 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 respecto 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.

Específicamente, la NIIF 9 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 pérdidas 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 valor razonable en cambios en resultados atribuible 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 como 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 intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes 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 cambiara 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 más 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 de la Compañía 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 periodos 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

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Anticipos a proveedores	45.301	32.679
Partes relacionadas (Nota 15)	213.868	264.442
Otras	950.522	952.000
	<u>1.209.690</u>	<u>1.249.121</u>

5 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	<u>12-31-2017</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>12-31-2018</u>
Muebles, enseres y equipos	8.713	-	-	8.713
Equipos de computación	9.549	3.093	(8.903)	3.739
	<u>18.262</u>	<u>3.093</u>	<u>(8.903)</u>	<u>12.452</u>
Depreciación acumulada	(10.241)	(2.591)	8.903	(3.928)
	<u>8.021</u>	<u>502</u>	<u>-</u>	<u>8.524</u>

	<u>1-1-2017</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>12-31-2017</u>
Muebles, enseres y equipos	9.061	-	(348)	8.713
Equipos de computación	13.192	-	(3.643)	9.549
	<u>22.253</u>	<u>-</u>	<u>(3.991)</u>	<u>18.262</u>
Depreciación acumulada	(9.272)	(4.959)	3.991	(10.241)
	<u>12.981</u>	<u>(4.959)</u>	<u>-</u>	<u>8.021</u>

6 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Corresponden a 6 lotes de terrenos en la lotización Puerto Real ubicado en el km 11 de la vía Guayaquil - Samborondon del Cantón Daule, con un área de 22.960 m2, el valor razonable de la propiedad de inversión al 31 de diciembre de 2018 fue determinado por el perito evaluador Ing. Eduardo Mosquera Becker.

El movimiento durante el año fue el siguiente:

TERRENOS	<u>12-31-2017</u>	<u>Avalúo</u>	<u>12-31-2018</u>
Proyecto Vessel	2.361.178	380.000	2.741.178
Bosques de Castilla	23.216	-	23.216
Departamentos en Condominios	162.324	-	162.324
	<u>2.546.717</u>	<u>380.000</u>	<u>2.926.717</u>

TERRENOS	<u>1-1-2017</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2017</u>
Proyecto Vessel	2.296.001	65.177	2.361.178
Bosques de Castilla	23.216	-	23.216
Departamentos Condominios	162.324	-	162.324
	<u>2.481.541</u>	<u>65.177</u>	<u>2.546.717</u>

7 - OTROS ACTIVOS

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Aporte fideicomiso Mocolí	29.779	29.779
Depósitos en garantía	2.621	2.621
Inversiones en acciones (1)	3.917	3.125
	<u>36.317</u>	<u>35.525</u>

(1) Inversiones en acciones

	<u>Costo</u>	<u>% de participación</u>
Sotileza S.A.	<u>3.125</u>	12,50%

8 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Proveedores	122.685	98.586
Partes relacionadas (Nota 15)	2.281.649	2.446.522
Anticipo de clientes	201.680	56.105
Promotora Inmobiliaria LFG	2.189	2.189
Otras	314.063	38.604
	<u>2.922.266</u>	<u>2.642.007</u>

9 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Préstamo otorgado por el Banco Bolivariano con vencimiento en mayo de 2018 e interés del 7,50% (mayo de 2017 e interés de 7,50% en 2016).

10 - IMPUESTOS

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Activo por impuesto corriente		
Impuesto al valor agregado	31.759	21.934
Impuesto a la renta	16.883	15.639
	<u>48.642</u>	<u>37.573</u>

Pasivo por impuesto corriente

Retenciones en la fuente		
Impuesto a la renta	5.020	1.818
Impuesto al valor agregado	4.540	1.412
	<u>9.560</u>	<u>3.229</u>

10 - IMPUESTOS (continuación)

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Saldo al inicio del año	(15.638)	(12.830)
Pago de anticipo	(30)	-
Retenciones de terceros	(4.052)	(2.808)
Impuesto causado	2.838	-
Saldo al final del año	<u>(16.883)</u>	<u>(15.638)</u>

En el año 2016 la Compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Gasto por impuesto corriente	2.838	-
Ingreso por impuesto diferido	(81.486)	(57.439)
	<u>(78.649)</u>	<u>(57.439)</u>

11 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Aporte patronal	-	1.181
Décimo tercer y cuarto sueldo	3.661	3.526
Vacaciones	3.226	20.677
Fondo de reserva	135	88
Participación a los trabajadores	476	-
	<u>7.499</u>	<u>25.472</u>

El movimiento de los beneficios a los empleados fue el siguiente:

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Saldo al inicio del año	24.291	23.895
Provisiones	40.552	49.146
Pagos	(57.344)	(48.750)
Saldo al final del año	<u>7.499</u>	<u>24.291</u>

12 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 20,000 acciones ordinarias de \$ 0,04 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>No de acciones</u>	
		<u>No.</u>	<u>%</u>
Roberto Fernández Durán	Ecuatoriana	16.000	80,00
Ramón Fernández Vasquez	Ecuatoriana	4.000	20,00
		<u>20.000</u>	<u>100,00</u>

RESERVA LEGAL

La ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Pérdidas acumuladas	(37.988)	(119.335)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	703.623	703.623
	<u>665.635</u>	<u>584.288</u>

1 Resultados acumulados 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 monto de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en caso de absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

- INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas:

	<u>Cuentas por cobrar</u>	
	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Assoteli S.A.	1.928	145.757
Erraiz S.A.	-	19.567
Metefe S.A.	209.000	99.000
Blockscorp	2.849	118
	<u>213.777</u>	<u>264.442</u>

	<u>Cuentas por pagar</u>			
	<u>2.018</u>		<u>2.017</u>	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Opex S.A.	610.740	-	524.323	-
Erraiz S.A.	124.978	-	-	-
Consacorp	-	-	162.569	-
Investland C. Ltda	131.499	20.000	131.499	20.000
Teoland S.A.	-	121.917	-	121.917
Tomacoro S.A.	126.267	-	126.267	-
Metefe S.A.	-	466.786	-	387.873
Amdem Global Services Inc.	-	-	309.965	-
Amón Fernández Vásquez	1.112.919	-	1.112.919	-
Accionistas	175.247	-	78.982	-
	<u>2.281.649</u>	<u>608.703</u>	<u>2.446.522</u>	<u>529.790</u>

Los saldos corresponden principalmente a flujos de efectivo entregados y recibidos, los cuales no tienen fecha de vencimiento y generan intereses del 8%.

15 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

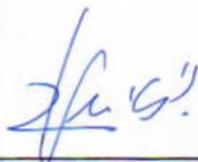
Resumen de las principales transacciones realizadas:

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Ingreso por promoción y administración	100.000	50.000
Ingreso por asesoría	100.000	240.000
Gasto por arriendo de oficina	22.687	28.777
Gasto por intereses	40.347	28.164
Préstamo otorgado	203.891	263.873
Gasto por honorarios	36.000	-

La compañía es codeudora de obligaciones bancarias por \$7.000.000 otorgados a la relacionada Tassoteli S.A. con vencimientos hasta abril de 2018 e interés del 10,16%.

16- HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO 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. Roberto Fernández Durán
Gerente General



CPA. Juana Alcívar Alvarado
Contadora