

CONSTRUCTORA CREAR VIVIENDA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2018, con cifras comparativas del 2017

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

Contenido	Página
1. Objeto social y asuntos relevantes. Economía actual	- 10 -
2. Políticas contables significativas	- 11 -
3. Estimaciones y juicios contables	- 21 -
4. Gestión del riesgo financiero	- 21 -
5. Efectivo y equivalentes	- 24 -
6. Cuentas por cobrar clientes	- 25 -
7. Otras cuentas por cobrar	- 25 -
8. Impuestos corrientes	- 26 -
9. Propiedad y equipo	- 26 -
10. Cuentas por pagar comerciales	- 27 -
11. Otras cuentas por pagar	- 28 -
12. Beneficios empleados corto plazo	- 28 -
13. Participación a trabajadores	- 28 -
14. Cuentas con partes relacionadas	- 29 -
15. Transacciones con partes relacionadas	- 30 -
16. Beneficios empleados Post Empleo	- 31 -
17. Patrimonio de los Accionistas	- 31 -
18. Ingresos operativos	- 32 -
19. Costo de ventas	- 34 -
20. Gastos administrativos	- 34 -
21. Gastos de ventas	- 35 -
22. Otros ingresos (egresos)	- 35 -
23. Impuesto a la renta	- 35 -
24. Ganancias por acción	- 41 -
25. Normas Internacionales de Información Financiera	- 41 -
26. Precios de transferencia	- 44 -
27. Eventos subsecuentes	- 45 -
28. Aprobación de los estados financieros	- 46 -

Abreviaturas usadas:

US\$ -	Dólares de los Estados Unidos de América
SRI -	Servicio de Rentas Internas
IVA -	Impuesto al Valor Agregado
RUC -	Registro Único de Contribuyentes
IESS -	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
NIIF -	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC -	Norma Internacional de Contabilidad
CINIIF -	Interpretación del Comité Normas Internacionales de Información Financiera
VNR -	Valor Neto de Realización
ISD -	Impuesto a la Salida de Divisas

1. Objeto social y asuntos relevantes

CONSTRUCTORA CREAMVIVIENDA S.A., ante Notario noveno Dr. Gustavo Flores Uzategui fue constituida el 3 de enero de 1994 en el cantón Quito bajo esta denominación, con un plazo de duración de 30 años e inscrita en Registro Mercantil del cantón Quito el 15 de abril de 1997.

La actividad principal de la Compañía constituye la construcción de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, construcción de toda clase de edificios, centros comerciales, residenciales, condominios, así mismo la Compañía se dedicará a la construcción de carreteras y puentes, pistas para la navegación aérea y aeropuertos, entre otros.

El domicilio principal de la Compañía donde se desarrollan sus actividades es el cantón Quito, calle Gaspar de Villarroel E4-20 y Jorge Drom.

El Registro único de contribuyentes con el que opera desde 2 de abril de 1997 es el No. 1791345797001

Economía Ecuatoriana

La economía ecuatoriana en el último periodo presenta una relativa estabilidad, debido a:

1. Incremento del precio del barril de petróleo y por ende de los ingresos petroleros a partir del segundo semestre del año 2018, y de acuerdo a las proyecciones del 2019 se espera que el promedio este arriba de los US\$50 por barril, lo cual le permitirá al Gobierno tener un flujo de ingresos adicional; y,
2. Algunas acciones / medidas que el Gobierno ha tomado y que podemos resaltar:

El Gobierno actual a la fecha ha eliminado ciertas medidas adoptadas por el Gobierno anterior entre las cuales están:

- a. Establecimiento de cupos máximos para la importación de productos de los sectores comerciales e industriales;
- b. Restricción de importaciones de ciertos productos;
- c. Establecimiento de aranceles adicionales (salvaguardas) a las importaciones;

El cambio de Gobierno, ha generado nuevas expectativas, en la parte comercial y en el marco legal, debido a que en la consulta popular realizada en el primer trimestre del 2018, le facilitó la implementación de algunas reformas entre las cuales se puede indicar la eliminación del impuesto a la plusvalía; la reelección indefinida y el cambio en algunas autoridades de control y en el área de jurídica.

El Gobierno actual ha manifestado que existe un alto endeudamiento y que no existen los recursos para continuar con los planes de gobierno y atender los pagos pendientes tanto a proveedores, así como de los tramos de deuda. Esta situación originó que el Gobierno actual efectúe emisiones de papel de deuda y tome créditos de ciertos organismos multilaterales y adicionalmente proponga ciertas reformas a resaltar:

CONSTRUCTORA CREARVIVIENDA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2018, con cifras comparativas del 2017
Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

- a. Incremento de la tarifa del impuesto a la renta del 22% al 25% a partir del 2018;
- b. Establecimiento de un arancel US\$0,10 por cada kilo de las mercaderías importadas (esta medida fue eliminada por requerimiento de la Comunidad Andina); y,
- c. Arancel diferenciado para ciertos productos importados.

El Gobierno con el objeto de atraer nuevas inversiones promulgo la "*Ley Orgánica de Fomento Productivo y la Ley Orgánica de Reactivación Económica y Fortalecimiento*", en las cuales se establecen varias reformas y se han establecido algunos beneficios tributarios para las nuevas inversiones en las cuales se establecen exenciones de impuestos a la generación de empleo, para la reinversión de las utilidades, así como a las inversiones en sectores estratégicos y geográficos.

El Gobierno actual se encuentra analizando algunas estrategias y en conversaciones con los Organismos Multilaterales y el Fondo Monetario Internacional. Ha manifestado que para el presupuesto del año 2019 y años subsiguientes necesita de financiamiento adicional para cubrir el déficit fiscal y que está en proceso de elaboración de un plan económico en el cual se defina las alternativas para reducir (a) el alto endeudamiento; (b) el déficit de caja y del presupuesto fiscal; y, (c) la reducción del gasto corriente. Con este objetivo inicio una disminución gradual a los subsidios de la gasolina.

A la fecha de emisión de los estados financieros, el plan económico integral no ha sido difundido ni aprobado. Estos Organismos han ofrecido su apoyo al Gobierno Central con montos que se estiman en aproximadamente US\$10 mil millones a ser desembolsados en los siguientes 3 años de acuerdo a cronograma establecido.

La relativa estabilidad económica ha generado en varios sectores económicos: (1) un incremento en el volumen de sus operaciones; (2) una buena rotación de los inventarios y en la cobranza de los clientes; y, (3) incremento en la rentabilidad; por lo que la situación financiera, liquidez y rentabilidad en general ha mejorado.

La falta plan económico completo y las medidas económicas tomadas generan cierta incertidumbre, a pesar de la relativa estabilidad. La Administración está analizando y evaluando nuevas alternativas, con el objeto de continuar con sus operaciones de manera más eficiente.

2. Políticas contables significativas

Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de CONSTRUCTORA CREAR VIVIENDA S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades - NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con

el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados en base al costo histórico excepto por las obligaciones por beneficios empleados a largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía.

▪ **Moneda funcional y de presentación**

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de CONSTRUCTORA CREAM VIVIENDA S.A. es el Dólar de los Estados Unidos de América (E.U.A.)

▪ **Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

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

▪ **Medición del valor razonable**

De acuerdo a la NIIF No. 3 "Medición de Valor Razonable" se entiende al "valor razonable" como el precio que se recibirá por la venta del activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si es precio observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Cuando se utilizan técnicas de valoración se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio de diferencial de precios comprador – vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

Nivel 1: precios cotizados en mercados activos (no ajustados) para activos y pasivos idénticos

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios)

Nivel 3: valoración mediante técnicas en las que utilizan variables significativas no obtenidas de datos observables en el mercado.

▪ **Utilización y adopción de normas NIIF's y NIC's**

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores.

Debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de las enmiendas o nuevas normas NIIF y NICs que comenzaron a tener vigencia desde el periodo analizado, no le fueron aplicables y/o no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados de operación, por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades - NIIF para las PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan:

2.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

Con respecto a los bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a Instituciones de riesgos independientes que determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la Empresa.

2.2 Instrumentos Financieros

Clasificación

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. La Compañía determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial. Las características de los referidos Instrumentos financieros se explican a continuación:

- **Activos financieros**

Reconocimiento, medición inicial y clasificación

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros son medidos al costo amortizado si el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados al momento de su clasificación como a costo amortizado. Algunos activos financieros se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura eficaces.

Los derivados, incluidos los derivados implícitos reparados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado separado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

Medición posterior de activos financieros

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al valor razonable o al costo amortizado, considerando su clasificación.

Cuentas por cobrar comerciales

Incluye los valores no liquidados por parte de clientes. Los deudores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y se podrían valorar posteriormente al costo amortizado mediante el método del tipo de interés efectivo.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos confiabilidad.

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
- Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o
- Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminadas son acreditadas contra la cuenta de asignación. Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es reversada a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es reversado no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

• **Pasivos financieros**

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la esencia económica del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional a diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Baja de un pasivo financiero

Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero.

Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

2.3 Inventarios

En este grupo se registran los activos poseídos para ser vendidos, en el curso normal de la operación.

Medición inicial.- Los inventarios se valoran inicialmente al costo de adquisición / importación, comprende el precio de compra y otros impuestos que no son recuperables posteriormente, los costos de transporte y todos los otros costos directamente atribuibles a la adquisición y transformación de los Inventarios para llevar a la ubicación actual y condición, netos de descuentos comerciales y otro tipo de rebajas.

Medición posterior.- Los inventarios se valorizan al menor valor entre el costo de adquisición y el valor neto realizable. El costo se determina usando el método promedio ponderado.

El valor neto de realización representa el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones menos todos los costos estimados que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución. El valor neto de realización también es medido en términos de obsolescencia o deterioro, basado en su nivel de rotación y a un análisis específico que realiza la Administración anualmente. Dicha estimación o castigo se carga a los resultados del ejercicio en que se ocurren tales reducciones.

A fecha de cierre de los estados financieros, la administración determina índices de deterioro por pérdida de valor y de ser necesario realizará el ajuste correspondiente.

2.4 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto generado por el impuesto a la renta es la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integral porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

Impuesto Diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

CONSTRUCTORA CREARVIVIENDA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2018, con cifras comparativas del 2017
Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el período en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en la tasa del Impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del Estado de Situación Financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en fecha de presentación de los Estados Financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual la Compañía espera, a la fecha del reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

La Compañía puede compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal.

Impuesto corriente y diferido para el período

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

2.5 Propiedad y equipo

Los muebles, equipos y vehículos se declaran al costo menos su depreciación acumulada y pérdidas acumuladas de deterioro.

Los activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles.

Durante el año analizado la Compañía no dispone de activos fijos, sin embargo en caso de requerir, por ejemplo, este sería su criterio:

Grupo	Tiempo (*)	Valor residual (**)
Maquinaria y equipo	10 años	Cero
Equipo de oficina	10 años	Cero
Equipo de computación	3 años	Cero
Vehículos, equ transporte y caminero	5 años	Cero

(*) Las vidas útiles son determinadas por la Administración de la Compañía en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

(**) A criterio de la Administración y en base a la política contable establecida por la Administración se utilizan estos activos hasta el término operativo de los mismos llegando al valor residual a ser asignado a los activos es cero o nulo, en función de negocio en marcha.

La depreciación está cargada de tal manera que elimina el costo o valorización de activos, además de terrenos en pleno dominio y propiedades bajo construcción, durante sus vidas útiles estimadas, usando el método de línea recta.

La vida útil estimada, valores residuales y el método de depreciación son revisados al final de cada año, con el efecto de cualquier cambio tomado en cuenta en una base potencial.

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo de planta y equipo es determinada como la diferencia entre los términos de venta y el valor en libros del activo, y es reconocida en resultados.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

Deterioro de propiedad, instalaciones y equipo

La Administración de la Compañía estima que no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen a la fecha de los estados financieros. Cuando se detectaría la existencia de algún indicio de deterioro, la Compañía efectúa las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

2.6 Activos intangibles

Activos intangibles adquiridos de forma separada

Son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada, el valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

2.7 Beneficios empleados

Obligaciones a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee. Se reconoce un pasivo si la compañía posee una obligación legal o implícita actual por pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con facilidad.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la décima tercera remuneración, décima cuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación trabajadores de las utilidades de la Compañía, las mismas que son contabilizadas a resultados en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador. El gasto de participación trabajadores se calcula de la utilidad contable y es reportado en el estado de resultados como una partida previa al del impuesto a las ganancias.

Plan de beneficios definidos, jubilación patronal y desahucio

Los beneficios definidos a empleados corresponden a jubilación patronal y desahucio, cuyo costo se determina mediante el método de la unidad de crédito proyectada, con valoraciones actuariales que son efectuadas al final de cada período, para lo cual se consideran ciertos parámetros en las estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado, definidas por el perito actuario.

Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que ocurren, Y los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

Los costos de los servicios corrientes, costo financiero, ganancias y pérdidas actuariales del período se presentan en forma separada en su respectiva nota a los estados financieros.

A la fecha de análisis la Compañía no considera necesario hacer este estudio por cuanto no cuenta con empleados con la antigüedad necesaria para tener este análisis.

2.8 Participación a trabajadores

La Compañía reconoce la participación a trabajadores en la utilidad de la Entidad. Este beneficio se calcula a una tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

2.9 Provisiones

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando:

- Es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado
- Es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación, y
- El importe puede ser estimado de forma fiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.10 Capital social y distribución de dividendos.

Las acciones se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los Accionistas de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Ingresos por venta de bienes.

Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar por la venta de bienes y servicios, considerando el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía puede otorgar.

Ingresos por prestación de servicios

Los ingresos derivados de la prestación del servicio se reconocen en base a su grado de realización en base al cual los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en los períodos contables en los cuales tiene lugar la prestación del servicio. Adicionalmente, los ingresos son reconocidos en la medida en que se espere obtener beneficios económicos y el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido de forma fiable.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son reconocidos a medida que los intereses son devengados en función del monto invertido o que está pendiente de pago y de la tasa de interés efectiva.

2.12 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.13 Medio Ambiente

La actividad de la Compañía no se encuentra dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no se tienen comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

2.14 Estado de Flujo de Efectivo.

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, CONSTRUCTORA CREARVIVIENDA S.A. ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de CONSTRUCTORA CREARVIVIENDA S.A., así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero

2.15 Cambios de políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

2.16 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

3. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Estimaciones importantes

La Compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

3.1 Prestaciones por pensiones

El valor actual de los obligaciones registradas por concepto de jubilación patronal y desahucio deben ser calculadas en base a estimaciones actuariales, mismas que consideran varios factores en base a hipótesis, incluyendo tasas de descuento determinadas por los actuarios, por lo que cualquier cambio en las estimaciones actuariales así como en la tasa de descuento, podrían generar ajustes en el futuro.

3.2 Vidas útiles y deterioro de activos

Como se describe en la Nota 2.5 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, instalaciones y equipos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Compañía.

4. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General y Contadora General de la Compañía, mismos que se encargan de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados de la Compañía.

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.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía mantiene una política de otorgar crédito únicamente a clientes que han cumplido con las políticas establecidas y de acuerdo a los contratos de construcción firmados con cada cliente por la Compañía mediante su departamento de contabilidad, además de involucrarse únicamente con partes solventes cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Las cuentas por cobrar comerciales están distribuidas entre pocos clientes, empresas cuya posición financiera es confiable a nivel nacional, sin que exista concentración de crédito con ninguna de estas durante el año.

La Compañía no mantiene cuentas por cobrar importantes con ninguna parte relacionada.

Riesgo de liquidez

La Gerencia General de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se hacen previsiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Riesgo de Mercado

Son los riesgos de carácter estratégico debido a factores externos e internos de la Compañía tales como el ciclo económico, nivel de competencia, patrones de demanda, estructura de la industria y cambios en la regulación. También dentro de esta categoría están los riesgos de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo el tipo de cambio o tasas de interés afecten los ingresos de la compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad de la Compañía.

1. Riesgo de tipo de cambio.- Durante el periodo analizado la Compañía no tiene activos y pasivos monetarios en otras monedas distintas al dólar estadounidense que estén sujetos al riesgo de fluctuación en la tasa de cambio del dólar respecto a tales monedas extranjeras.

CONSTRUCTORA CREARVIVIENDA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2018, con cifras comparativas del 2017
Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

2. Riesgo de tasa de interés.- Los ingresos y flujos de efectivo operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios en la tasa de interés, excepto por los excedentes de efectivo.

La Compañía no mide los activos y pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no efectúa transacciones de derivados como instrumentos de cobertura. Por lo tanto, una variación en la tasa de interés no afectaría el valor registrado de los activos y pasivos financieros a tasa de interés fija o los resultados o el patrimonio de la Compañía.

3. Riesgo de precio.- La administración reduce su exposición al riesgo de precio alineando su estructura a la optimización de sus recursos y abriendo nuevos mercados y productos que permitan ser más competitivos estableciendo precios a los productos y servicios en proporción al nivel de riesgo.

4. Administración de capital.- El objetivo de la Compañía al administrar el capital es mantener una base adecuada de capital para satisfacer las necesidades de operación y estrategias, salvaguardando la capacidad de la misma de continuar proporcionando rendimientos a los accionistas y mantener la confianza de los clientes, proveedores y otros agentes interesados.

Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos de cada uno.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la compañía, misma que de acuerdo a la Administración de la Compañía demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla la misma.

Índices financieros

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD\$441.538
Índice de liquidez	5,24 veces
Pasivos totales / patrimonio	4,92 veces
Deuda total / activos totales	10,60%

La administración considera que los indicadores financieros están dentro de los rangos en base al tamaño y sector en el que se desenvuelve la Compañía, considerando la situación actual macroeconómica.

DETALLE DE LAS CUENTAS PRESENTADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. Efectivo y equivalentes

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de efectivo y equivalentes están conformados de la siguiente manera:

Descripción	31 de Diciembre	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	320	320
Bancos	3.396	41.602
Total	<u>3.716</u>	<u>41.922</u>

(1) El detalle de los bancos es como sigue:

Descripción	31 de Diciembre	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Pichincha 3098470304	2.102	21.777
Banco Guayaquil 9324658	710	18.505
Banco pichincha 3062057204	584	1.321
Total	<u>3.396</u>	<u>41.602</u>

Al 31 de diciembre del 2018, partiendo del saldo según la Institución Financiera, los saldos presentados como partidas conciliatorias en la conciliación bancaria son los siguientes:

Descripción	31 de diciembre 2018	
	<u>Deudor</u>	<u>Acreedor</u>
Banco Pichincha 3098470304	91	-
Banco Guayaquil 9324658	-	-
Banco pichincha 3062057204	-	-
Total	<u>91</u>	<u>-</u>

Deudor: Cheques girados, no cobrados.

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

6. Cuentas por cobrar clientes

Los saldos de cuentas por cobrar clientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, se muestran a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cientes locales. Relacionados. Nota 14	134.420	187.000
Provisión cuentas incobrables	-	-
Total	134.420	187.000

La Compañía no realiza ningún cargo por interés si no se cumple con este tiempo de recuperación.

Antigüedad de saldos en mora, pero no deteriorados

El detalle de saldos en mora pero no deteriorados se presenta a continuación:

	31 de Diciembre	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
De 0 a 30 días	-	-
Total	-	-

Anualmente la Compañía realiza un análisis individual de las cuentas por cobrar a clientes, con la finalidad de determinar la existencia de deterioro y estimar la provisión a registrarse por este concepto. La estimación para cuentas incobrables fue determinada en base a la experiencia crediticia de los clientes e información disponible a la fecha de los estados financieros y la Administración no tiene razones para creer que cualquier cuenta importante no será recuperada a corto plazo.

7. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre los saldos de otras cuentas por cobrar se detallan a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Prestamos socios. Nota 14	34.669	5.728
Préstamos a empleados	604	2.416
Anticipo proveedores nacionales	476	928
Otras cuentas por cobrar	1.280	591
Total	36.340	10.351

8. Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la composición de los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes se presenta a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario Impuesto a la renta	3.404	3.400
Impuesto al valor agregado	4.977	1.787
Notas de crédito	25	25
Total activos por impuestos corrientes	<u>8.406</u>	<u>5.211</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta. Nota 23	-	-
Retenciones en la fuente	58	195
Impuesto al valor agregado	9	6.000
Total pasivos por impuestos corrientes	<u>67</u>	<u>6.195</u>

Tanto los activos como los pasivos por impuestos corrientes van a ser recuperados y cancelados en el corto plazo.

9. Propiedad, instalaciones y equipo

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 los saldos de propiedad, instalaciones y equipo son los siguientes:

Descripción	31 de Diciembre	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Maquinaria y equipo	4.135	4.135
Equipo de oficina	3.447	3.447
Equipo de computación	8.899	8.899
Vehículos	44.000	44.000
Terrenos	433.143	701.000
Depreciación acumulada	(39.062)	(29.604)
Total	<u>454.563</u>	<u>731.878</u>

CONSTRUCTORA CREARVIVIENDA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2018, con cifras comparativas del 2017
 Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

2018					
	Saldos Iniciales	Adiciones	Ventas / Bajas	Otros / ajustes	Saldos Finales
Maquinaria y equipo	4.135	-	-	-	4.135
Equipo de oficina	3.447	-	-	-	3.447
Equipo de computación	8.899	-	-	-	8.899
Vehículos	44.000	-	-	-	44.000
Terrenos	701.000	-	-	(270.000)	431.000
Costo proyecto Marianitas	-	2.143	-	-	2.143
Subtotal	761.482	2.143	-	(270.000)	493.625
Depreciación acumulada	(29.604)	(9.458)	-	-	(39.062)
Total	731.878	(7.315)	-	(270.000)	454.563
(a)					

(a) Transferencia a Obras en Curso

A la fecha de revisión, la Compañía no mantiene activos en garantía

10. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el detalle de saldos a proveedores es el siguiente:

Descripción	31 de Diciembre	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores locales	17.322	6.292
Total	17.322	6.292

El período de crédito promedio de compras de ciertos bienes es 30 a 60 días desde la fecha de la factura.

11. Otras cuentas por pagar

A continuación se muestra un resumen de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2018 y 2017:

Descripción	31 de Diciembre	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Prestamos socios/relacionados. Nota 14	65.579	2.127
Anticipo clientes	2.050	-
Total	<u>67.629</u>	<u>2.127</u>

12. Beneficios empleados corto plazo

Un detalle de las cuentas por pagar a empleados al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se muestra a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos por pagar	5.687	4.676
IESS por pagar	3.139	2.249
Décimo cuarto sueldo	2.735	2.585
Décimo tercer sueldo	857	9.187
Total	<u>12.419</u>	<u>18.697</u>

13. Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores no fueron necesarios considerando los resultados obtenidos este año.

CONSTRUCTORA CREARVIVIENDA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2018, con cifras comparativas del 2017
 Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

14. Cuentas con partes relacionadas

A continuación se muestra un resumen de cuentas con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2018 y 2017:

Cuentas por cobrar:

Descripción	Origen	31 de Diciembre	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACCIONISTAS: Nota 7			
Ing. Danilo Monge Barrera	Ecuador	181	-
Ing. Eduardo Monge Barrera	Ecuador	34.488	5.728
RELACIONADOS: Nota 6			
Sra. Jeaneth Barrera	Ecuador	134.420	187.000
Total		169.089	192.728

Cuentas por pagar:

Corto plazo:

Descripción	Origen	31 de Diciembre	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACCIONISTAS:			
Ing. Xavier Monge Barrera	Ecuador	6.746	319
RELACIONADOS:			
Sr. Eduardo Monge Freire	Ecuador	833	1.808
Sr. Eduardo Barrera	Ecuador	40.000	-
Sra. Ivette Izurieta	Ecuador	18.000	-
Total. Nota 11		65.579	2.127

Largo plazo:

Descripción	Origen	31 de Diciembre	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
RELACIONADOS:			
Sra. Jeaneth Barrera	Ecuador	803.256	704.562
Sr. Eduardo Monge Freire	Ecuador	50.441	52.317
Total		853.697	756.879

Los préstamos otorgados por los Accionistas no generan un interés anual, y se cancelarán de acuerdo a su necesidad y/o disponibilidad, según el prestatario crea conveniente.

15. Transacciones con partes relacionadas

A continuación se resumen las principales transacciones con partes relacionadas:

2018

Cuentas por cobrar

	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Facturación / Prestamos</u>	<u>Pagos</u>	<u>Otros / Cruces</u>	<u>Saldo Final</u>
ACCIONISTAS:					
Ing. Danilo Monge Barrera	-	-	-	181	181
Ing. Eduardo Monge Barrera	5.728	-	(910)	29.670	34.488
RELACIONADOS:					
Sra. Janett Barrera	187.000	224	(4)	(52.800) (a)	134.420
Total	192.728	224	(914)	(22.949)	169.089

Cuentas por pagar:

Corto plazo:

	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Facturación / Prestamos</u>	<u>Pagos</u>	<u>Otros / cruces</u>	<u>Saldo Final</u>
ACCIONISTAS:					
Ing. Xavier Monge Barrera	(319)	-	-	(6.427)	(6.746)
RELACIONADOS:					
Sra. Jeaneth Barrera	-	(52.800)	-	52.800 (a)	-
Sr. Eduardo Monge Freire	(1.808)	(227)	1.202	-	(833)
Sr. Eduardo Barrera	-	(40.000)	-	-	(40.000)
Sra. Ivette Izurieta	-	(18.000)	-	-	(18.000)
Total	(2.127)	(117.454)	1.202	52.800	(65.579)

(a) Cruce con cuentas por pagar proveedores

Largo plazo:

	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Prestamos / Facturación</u>	<u>Pagos</u>	<u>Otros</u>	<u>Saldo Final</u>
RELACIONADOS:					
Sra. Janett Barrera	(704.562)	(117.702)	19.008	-	(803.256)
Sr. Eduardo Monge Freire	(52.317)	(2.604)	4.480	-	(50.441)
Total	(756.879)	(120.306)	23.488	-	(853.697)

16. Beneficios empleados Post-Empleo

La Compañía durante el año 2018 no ha considerado necesario contratar los servicios de una Compañía especializada para efectuar los estudios actuariales correspondientes debido a que los empleados actuales no tienen una antigüedad importante.

17. Patrimonio de los Accionistas

Capital Social.- El capital social suscrito de la Compañía está dividido en dos mil (2.000) acciones ordinarias de un dólar de los Estados Unidos de América (US\$1) cada una.

El detalle de la composición accionaria al 31 de Diciembre del 2018 es el siguiente:

<u>Accionista</u>	<u>Origen</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>Valor nominal U\$D</u>	<u>% de participac</u>
Ing. Xavier Monge Barrera	Ecuador	667	667	33,33%
Ing. Danilo Monge Barrera	Ecuador	667	667	33,33%
Ing. Eduardo Monge Barrera	Ecuador	666	666	33,33%
		2.000	2.000	100,00%

Reservas

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva si este, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o para aumentar el capital.

Resultados acumulados

Resultados acumulados primera adopción NIIF.- Corresponde a los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIFs.

De resultar un saldo acreedor:

- solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren;
- utilizando en absorber pérdidas;
- o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

De resultar un saldo deudor, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Utilidades retenidas.- El saldo de esta cuenta está a disposición de los Accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y/o ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos.

18. Ingresos operativos

Un resumen de los Ingresos reportado en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2018	2017
Servicio de manejo administrativo	200	170.000
Ingreso de actividades ordinarias	2.465	8.535
Otros ingresos Varios	5.416	534
Total	8.081	179.069

Base Legal.-

1. **NIIF 15: Ingresos procedentes de contratos (puede ser escrito, verbal o implícito) con clientes: El IASB emite la nueva norma de reconocimiento de ingresos ordinarios**

La norma presenta de forma integrada todos los requerimientos aplicables y sustituirá a las normas actuales de reconocimiento de ingresos, la NIC 18 "Ingresos de actividades ordinarias" y la NIC 11 "Contratos de Construcción", así como otras interpretaciones del IFRIC relacionadas

En esencia la norma CINIIF 15 "Acuerdos para la Construcción de Inmuebles" puede ser sujeta a la siguiente interpretación:

1 En el sector inmobiliario, las entidades que emprenden la construcción de inmuebles, ya sea directamente o a través de subcontratistas, pueden alcanzar acuerdos con uno o más compradores antes de que finalice la construcción. Estos acuerdos toman diversas formas.

2 Por ejemplo, las entidades que emprenden la construcción de inmuebles de carácter residencial pueden empezar a comercializar unidades individuales (apartamentos o casas) "sobre plano", es decir, mientras la construcción está aún en curso, o incluso antes de que haya comenzado. Cada comprador acuerda con la entidad la adquisición de una unidad especificada cuando esté lista para ser ocupada. Habitualmente, el comprador abona un depósito a la entidad que es recuperable sólo si ésta no cumpliera la entrega de la unidad terminada, según las condiciones contratadas. El resto del importe del precio de compra, generalmente, se abona a la entidad en el momento de completar el contrato, cuando el comprador tome posesión de la unidad.

3 Las entidades que emprenden la construcción de inmuebles industriales o comerciales pueden alcanzar un acuerdo con un único comprador. Puede requerirse al comprador a que realice pagos en función del grado de avance de la construcción, entre el momento del acuerdo inicial y el de finalización del contrato. La construcción puede tener lugar sobre un terreno que sea propiedad del comprador, o que haya arrendado antes de que comience la construcción.

4 Cuando el acuerdo esté dentro del alcance de la NIC 11 y su resultado pueda estimarse de forma fiable, la entidad reconocerá el ingreso de actividades ordinarias por referencia al grado de avance de la actividad del contrato, de conformidad con la NIC 11.

CONSTRUCTORA CREARVIVIENDA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2018, con cifras comparativas del 2017
Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

5 Si se requiere que la entidad proporcione servicios junto con los materiales de construcción para llevar a cabo su obligación contractual de entregar el inmueble al comprador, el acuerdo será de venta de bienes, y se aplicarán los criterios de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias establecidos en el párrafo 14 de NIC 18.

6 La entidad puede transferir al comprador el control y los riesgos y ventajas significativas inherentes a la propiedad de la obra en curso en su estado actual tal como la construcción progresa. En este caso, si todos los criterios del párrafo 14 de la NIC 18 se cumplieren de forma continuada a medida que la construcción avanza, la entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias por referencia al grado de avance, utilizando el método del porcentaje de realización. Los requerimientos de la NIC 11 son, por lo general, aplicables al reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias y gastos asociados a este tipo de transacción.

2. Servicio de Rentas Internas; Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000138 del 18 marzo 2016: "Establecimiento de las normas para determinar los ingresos gravables, costos y gastos deducibles imputables a contratos de construcción"

- a. Los ingresos serán reconocidos y registrados como resultados del periodo; dicho reconocimiento dependerá del porcentaje de realización del contrato y del método contable utilizado para determinarlos.
- b. En caso de contribuyentes que mantengan contratos de construcción, cuyas condiciones contractuales establezcan proceso de fiscalización sobre planillas de avance de obra, los ingresos se considerarán como gravados para fines tributarios en el ejercicio fiscal en el cual dichas planillas hubieren sido certificadas o aprobadas por sus contratantes, independientemente de la fecha de emisión de la factura o pago de las mismas.
- c. Los costos y gastos del contrato deberán ser considerados como deducibles en función de los ingresos gravados, siempre y cuando cumplan con las disposiciones de la LRTI y su Reglamento.
- d. Los contribuyentes que obtengan ingresos por contratos de construcción deberán mantener diferenciada en centros de costos por cada proyecto de construcción u otra metodología que permita diferenciar inequívocamente los ingresos, costos y gastos de cada proyecto.
- e. Los efectos en el Impuesto a la Renta por la declaración de ingresos y costos correspondientes a planillas no aprobadas en un ejercicio fiscal, se deberán reflejar como un pasivo por impuesto diferido; las diferencias temporarias deberán ser registradas en la conciliación tributaria.

La Compañía como una política contable realiza las contabilizaciones del avance de sus obras a la cuenta del activo corriente "Otros activos".

Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía no ha registrado el efecto de la preventa de un departamento en el Proyecto "Conjunto Habitacional Paseo Marianitas" por un valor de US\$66.000. El efecto de esta omisión fue el subvaluar las cuentas por cobrar y los ingresos operativos en el referido valor.

De acuerdo a la norma contable CINIIF 15 "Acuerdos para la Construcción de Inmuebles" estas transacciones deberían ser reveladas y presentadas en los estados financieros de la Compañía, sobre todo si ya tienen un avance del proyecto y adicional compromisos asumidos como por ejemplo la Escritura promesa de compraventa con la Sra. Mercedes Solorzano Acosta, formalizada ante Dr. Santiago Guerrón Ayala Notario Trigésimo Quinto por el departamento signado No. 5 el 3 de diciembre del 2018.

19. Costo de ventas

Un resumen del costo de ventas reportado en los estados financieros es como sigue:

Descripción	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costo de proyectos	527	3.825
Total	<u>527</u>	<u>150.655</u>

20. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos y salarios	34.784	102.426
Beneficios sociales	13.400	40.012
Despidos y desahucios	-	1.114
Capacitación del personal	400	740
Mantenimiento vehículos y oficina	3.183	320
Servicios ocasionales	1.612	420
Otros gastos indirectos	2.022	1.799
Honorarios y asesorías	1.317	2.692
Impuestos y contribuciones	3.853	11.129
Arriendos	5.769	26.634
Suministros y materiales	607	60
Servicios Básicos	415	638
Mantenimiento	4.878	4.765
Seguros	696	522
Depreciación	9.458	11.380
Multas e intereses	-	-
Otros gastos administrativos	56.785	4.724
Total	<u>139.179</u>	<u>209.375</u>

21. Gastos de ventas

Un resumen de los gastos de ventas reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Promoción y publicidad	881	-
Servicios básicos	63	261
Otros	5	5
Total	<u>948</u>	<u>266</u>

22. Otros ingresos (egresos)

Un resumen de los otros ingresos (gastos) reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuestos y contribuciones	-	1.858
Gastos no deducibles	1.754	7.431
Otros gastos	3.312	-
Total	<u>5.007</u>	<u>9.289</u>

23. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta de la Compañía se calcula en forma anual al cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyan fuera de las zonas urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos, están exentas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años a partir de su constitución, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas antes mencionadas.

Están exentas del pago del impuesto a la renta, las nuevas Inversiones productivas que se realicen en las provincias de Manabí y Esmeraldas en los tres años siguientes contados a partir de la vigencia de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo de 2016.

Tasa del impuesto a la renta

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tarifa del impuesto a la renta del 25% en el 2018 y del 22% en el 2017. La tarifa del impuesto a la renta se incrementará del 25% al 28% en el 2018 y del 22% al 25% en el 2017 en los siguientes casos:

✓ Cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o mayor al 50% del capital social.

Cuando la participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del impuesto a la renta se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

✓ En el evento de que la sociedad que incumpla con el deber de informar la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Para el año 2018 de acuerdo a la Ley Reactivación de la Economía, fortalecimiento de la dolarización emitida en el Registro Oficial suplemento 150 del 29 de diciembre del 2017, entre las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno consta: "Artículo (...) Rebaja de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.- Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tengan una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

En el Reglamento de inversiones del Código Orgánico de la Producción, Registro Oficial suplemento 450 de 17 de mayo de 2011 y última modificación 20 diciembre 2018, efectúa la clasificación de las MIPYMES como:

- a. Micro empresa: Unidad productiva que tiene entre 1 a 9 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales iguales o menores de trescientos mil (US\$300.000) dólares de los Estados Unidos de América.
- b. Pequeña empresa: Unidad de producción que tiene de 10 a 49 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales entre trescientos mil uno (US\$300.001) y un millón (US\$1.000.000) de dólares de los Estados Unidos de América.

Considerando los resultados obtenidos y el número de empleados la Compañía pudo acogerse a este beneficio.

Dividendos en efectivo

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos del impuesto a la renta.

La exención antes mencionada no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en Ecuador; al cual se debe realizar una retención de los dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado, el cual depende donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa del impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general del impuesto a la renta prevista para sociedades (28% o 25%).

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (28% o 25%).

La sociedad que distribuye los dividendos o utilidades que no ha informado sobre su composición accionaria se debe retener del impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si existiera un beneficiario efectivo residente en Ecuador.

La distribución anticipada dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), se considerarán como pago anticipado de dividendos y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa del impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. La retención debe ser declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración del impuesto a la renta.

Enajenación de acciones y participaciones

Las utilidades que perciban las Compañías residentes en el país o el exterior, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador se encuentran exentas a partir del año 2018.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

El Impuesto a la Salida de Divisas es del 5% y grava a las siguientes transacciones:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.

- Las exportaciones de bienes y servicios generadas en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), entre otros lo siguiente:

- Transferencia de dinero de hasta tres salarios básicos unificados por mes.
- Pagos realizados al exterior mediante tarjetas de crédito o débito hasta 5,000.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.
- Hasta por un año, los pagos por importaciones efectuadas por contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural ocurrido el 16 de abril de 2016 y que tengan domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas, pagos por bienes de capital no producidos en el Ecuador y que se destinen a procesos productivos o a la prestación de servicios ubicados en las zonas afectadas.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

Reformas fiscales

El 28 de Agosto del 2018 en el suplemento del Registro Oficial No. 309 se publicó la *"Ley Organica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal"*, la cual establece ciertos incentivos y cambios tributarios, que principalmente se resumen a continuación:

- Exención en el pago impuesto a la renta y del anticipo al impuesto a la renta entre 8 y 12 años a las nuevas inversiones productivas que se realicen en sectores o en industrias básicas establecidas en el *"Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión"*, sean estas nuevas sociedades o realizadas por las actuales sociedades, la exoneración antes mencionada se amplía entre 3 y 8 años cuando estas inversiones se realizan en sectores fronterizos.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas "ISD" entre 8 y 20 años a las nuevas inversiones productivas en los pagos por importación de bienes de capital y materias primas así como en la distribución de dividendos a beneficiarios efectivos, cuando suscriban contratos de inversión.

CONSTRUCTORA CREARVIVIENDA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2018, con cifras comparativas del 2017
 Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

- Exoneración en el impuesto a la renta e "ISD" por la reinversión de utilidades de al menos el 50% en la adquisición de nuevos activos productivos.
- Elimina el impuesto mínimo - anticipo de impuesto a la renta y cuando existe exceso en el pago es recuperable cuando no se genera impuesto a la renta o en el evento de que el impuesto a la renta causado en el ejercicio fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones.
- La utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos de capital están sujetos a una tarifa única entre el 0% y el 10% en base al monto de la utilidad obtenida.
- Los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras (excluyendo paraísos fiscales y jurisdicciones de menor imposición) o de personas naturales no residentes en el Ecuador se encuentran exentos, esta exención no aplica cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador; o la sociedad que distribuye el dividendo no cumpla con informar sus beneficiarios efectivos, los cuales están sujetos a una retención del 10% sobre el dividendo efectivo.
- Devolución del Impuesto al Valor Agregado - IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social.

Conciliación del Impuesto a la Renta

Una reconciliación entre la utilidad contable según estados financieros y la utilidad tributable, es como sigue:

Descripción	31 de Diciembre 2018
Resultado ejercicio según libros antes de impuesto a la renta	(142.838)
Menos: participación trabajadores (Nota 13)	-
	(142.838)
Menos: amortización de pérdidas	-
Más: gastos no deducibles	1.755
Provisiones jubilares	2.440
Base Imponible	(138.643)
A Impuesto a la renta calculado por el 22%	-
B Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal actual	-
	-
Anticipo definitivo a liquidar	-
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados (A vs B). Nota 8	-

Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina en forma anual y en base a la declaración del impuesto a la renta del año anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos, costos y gastos. El anticipo es compensado con el impuesto a la renta causado, y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo / definitivo.

Se excluyen de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios que para el pago del impuesto a la renta reconoce el "*Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones*", así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

Adicionalmente están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del "*Código de la Producción, Comercio e Inversiones*" hasta por un período de 5 años de operación efectiva, entendiéndose por tal a la iniciación de su proceso productivo y comercial.

Para el año 2018, la Compañía en los cálculos efectuados para determinar el anticipo de impuesto a la renta obtuvo un resultado negativo de US\$(3.400), por esta razón no ha determinado valores a pagar en este año luego de la deducción de las retenciones.

Situación Tributaria. Revisiones de la autoridad de control

El Servicio de Rentas Internas de acuerdo con disposiciones legales, tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años posteriores a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuestos. La Compañía no ha sido revisada hasta el 31 de diciembre de 2018.

24. Ganancias por Acción

Las ganancias básicas por acción han sido calculadas usando la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía como numerador y el denominador lo constituye el promedio ponderado de participantes en circulación durante el año. No han sido necesarios ajustes a la utilidad.

El cálculo de los resultados por acción del año analizado no es posible efectuar considerando los resultados obtenidos.

25. Normas Internacionales de Información Financiera

Las principales normas e interpretaciones emitidas por Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board – “IASB” en inglés), que están en vigencia a partir del 1 de enero del 2018 y cuyos cambios en las políticas contables a partir del 1 de enero del 2018 son como sigue:

NIIF 9 – Instrumentos financieros

En julio de 2014, el IASB emitió la versión final de NIIF 9 “Instrumentos financieros”, la cual reemplaza sustancialmente a la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición” y todas las versiones anteriores de NIIF 9.

Los cambios en la política y tratamiento a los instrumentos financieros están relacionados con lo siguiente:

- Clasificación y medición
- Deterioro
- Contabilidad de coberturas

Los principales cambios de los aspectos antes mencionados se resumen a continuación:

Activos financieros:

El principal cambio de la NIIF 9 con relación a la NIC 39 es en la clasificación y medición de los activos financieros, las cuales se resumen a continuación:

Política Contable Anterior

Clasificación y medición:

Los activos financieros de acuerdo con la NIC 39 se clasifican de acuerdo con la intención económica e inicialmente se registran al costo más los gastos imputables a la transacción y se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Para negociar;
- b) Disponibles para la venta;
- c) Mantenido hasta su vencimiento; y,
- d) Préstamos y cuentas por cobrar.

Con excepción de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar, las inversiones para negociar y disponibles para la venta se ajustan a valor razonable y el ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

Cambio Contable Requerido

En base a la NIIF 9 los activos financieros se registran costo más los gastos incurridos y la diferencia con el valor razonable se registra como en los resultados cuando el valor razonable es de un mercado de valores activo y se clasifican de acuerdo al modelo de negocio a las características de la generación de los flujos de efectivo y los clasifica en las siguientes categorías:

- a) Costo amortizado;
- b) Valor razonable con cambios en otros resultados integrales “ORI”; y,
- c) Valor razonable con cambios en los resultados.

Los aspectos contables de cada una de las categorías se describen en las notas

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se registran al costo y las ganancias se reconocen al momento de su realización, con excepción del deterioro que es considerado como permanente que se reconoce en los resultados.

Los préstamos y cuentas por cobrar se reconocen al costo amortizado y el ingreso se reconoce por el Método de la Tasa de Interés Efectiva.

El principal cambio es el registro contable en el patrimonio de las ganancias o pérdidas contables en los valores razonables con cambios en el "ORI".

Pasivos financieros:

El tratamiento contable para los pasivos financieros entre lo establecido por la NIIF 9 con relación a la NIC 39 no existen diferencias importantes.

Deterioro de Activos financieros

El cambio contable entre la NIC 39 y la NIIF 9 es como sigue:

Política Contable Anterior

Las pérdidas por el deterioro de acuerdo con la NIC 39 se reconocen cuando existe un deterioro real en base a las condiciones económicas y las garantías obtenidas de los deudores.

Cambio Contable Requerido

La NIIF 9 requiere que se reconozca las pérdidas crediticias esperadas de todos sus activos financieros, ya sea sobre una medición del deterioro esperado en los siguientes 12 meses o por la duración del activo financiero, sobre un análisis individual/colectivo del riesgo de crédito esperado (pérdida futura esperada).

Coberturas

La Compañía no tiene instrumentos de cobertura al 31 de diciembre del 2017 y 2018, por ende no existe impacto en las operaciones.

NIIF 15 Ingresos ordinarios de contratos con clientes

La NIIF 15 entro en vigencia el 1 de enero del 2018, la cual establece un nuevo modelo de cinco pasos para la contabilización de los Ingresos producto de contratos con clientes. El ingreso de acuerdo con esta norma se reconoce por el valor que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente.

Esta nueva norma sustituye todas las normas anteriores relativas al reconocimiento de ingresos y requiere la aplicación retroactiva.

La Compañía realizó la evaluación preliminar de impactos por la aplicación de esta norma y estos se detallan a continuación:

a) Venta de bienes

Los ingresos provienen de la venta de bienes y de acuerdo con la política contable vigente al 31 de diciembre del 2017 se ajusta a lo requerido en esta nueva norma, por ende no tiene impacto en la presentación de sus estados financieros.

b) Prestación de servicios

La Compañía de acuerdo a su giro del negocio actual no realiza venta de servicios.

Consideraciones para agente y principal

La NIIF 15 requiere la evaluación en el caso de que la Compañía controle un bien o servicio especificado antes de que se transfiera al cliente. La Compañía estima que en todas las transacciones que realiza la Compañía cumple con el papel de principal.

La Compañía de acuerdo al análisis del impacto de esta norma en los estados financieros, no ha considerado necesario ajustar en forma retrospectiva los estados financieros.

Otros cambios o modificaciones en la NIIFs

Existen otros cambios o modificaciones a las NIIFs que no tienen ningún cambio en las políticas contables vigentes al 31 de diciembre del 2017 y 2018.

Debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

NORMAS EMITIDAS AUN NO VIGENTES

Las normas e interpretaciones emitidas por Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board – “IASB” en inglés), que hasta la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía aún no son efectivas, se detallan a continuación:

NIIF 16 – Arrendamientos

La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 y reemplaza a la NIC 17 “Arrendamientos”, CINIIF 4 “Determinación de si un contrato contiene un arrendamiento”, SIC – 15 “Arrendamientos operativos – Incentivos” y SIC – 27 “Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento” y esta norma entra en vigencia en enero del 2019 y puede aplicarse en forma anticipada, conjuntamente con la NIIF 15 Ingresos ordinarios de contratos con clientes. Un arrendatario puede optar por aplicar la norma de forma retroactiva total o mediante una transición retroactiva modificada. Las disposiciones transitorias de la norma permiten ciertas exenciones.

La NIIF 16 establece el reconocimiento, valoración, presentación e información a revelar de contratos de arrendamiento y requiere que los arrendatarios contabilicen todos sus contratos bajo un único modelo de balance similar a la contabilización actual de los contratos de arrendamiento financiero de la NIC 17.

La norma incluye dos exenciones en el reconocimiento de los arrendamientos por los arrendatarios, los arrendamientos de activos de bajo valor y los contratos de arrendamiento de hasta 12 meses. De acuerdo a esta norma el arrendatario a la fecha de inicio de un arrendamiento, reconocerá el pasivo total por los pagos a realizar y un activo por los derechos de usar el activo arrendado. Los arrendatarios deben desagregar el gasto por intereses correspondiente al pasivo por el arrendamiento y el gasto por la amortización del derecho de uso.

Los arrendatarios también estarán obligados a reevaluar el pasivo por el arrendamiento cuando existen cambios en el contrato de arrendamiento Eje. Cambio en el plazo del arrendamiento, en los pagos de arrendamiento futuros por cambios en un índice o tasa utilizada para determinar esos pagos. El arrendatario generalmente reconocerá el valor de la reevaluación del pasivo por el arrendamiento como un ajuste al activo por el derecho de uso.

La contabilidad del arrendador de acuerdo a la NIIF 16 no modifica sustancialmente respecto a la contabilidad actual de la NIC 17, los arrendatarios continuarán clasificando los arrendamientos con los mismos principios de clasificación de la NIC 17 y registrarán dos tipos de arrendamiento: arrendamientos operativos y financieros.

La NIIF 16 también requiere que los arrendatarios y los arrendadores incluyan informaciones a revelar más extensas que las estipuladas en la NIC 17.

La Compañía a la fecha de emisión de los estados financieros se encuentra en el proceso de evaluación, diagnóstico y medición de los impactos por la aplicación de NIIF 16 y considera que no tiene impactos significativos.

Otras Normas o Modificaciones e Interpretaciones

- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.
- Modificaciones NIIF 9 - Pago Anticipado con Compensación Negativa.
- Modificaciones a la NIC 28 - Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos.
- Modificaciones NIC 19 - Modificación, Reducción o Liquidación de un Plan.
- Modificaciones al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- NIIF 17 Contratos de Seguros.

La Compañía no espera que las nuevas normas o modificaciones antes mencionadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros.

26. Precios de transferencia

El Gobierno Ecuatoriano mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 494, del 31 de Diciembre de 2004, estableció que las Compañías que realicen operaciones con sus partes relacionadas domiciliadas en el exterior, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo y un estudio de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con partes relacionadas del exterior.

La Administración Tributaria mediante Resolución No. DGERCGC13-00011 publicada en el Registro Oficial No. 878 de 24 de enero de 2014, dispuso modificar el alcance para la presentación de información, incluyendo también a las transacciones realizadas con partes relacionadas locales y sus montos para el ejercicio fiscal que termino el 31 de diciembre de 2012. De acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes las obligaciones en referencia al cumplimiento de precios transferencia son como sigue:

Informe Integral de Precios de Transferencia

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía por más de US\$6.000.000 tienen la obligación de presentar un informe integral de precios de transferencia.

Anexo de Precios de Transferencia

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía entre US\$3,000,000 hasta US\$5,999,999 tienen la obligación de presentar un anexo detallado de las transacciones sujetas al proceso de precios de transferencia.

Las compañías que realicen transacciones u operaciones en los montos antes mencionados de acuerdo con las disposiciones tributarias son consideradas partes relacionadas para propósitos tributarios independientemente de los aspectos contractuales o vínculos legales.

Así también los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia cuando:

- Tengan un impuesto causado superior al tres por ciento de sus ingresos gravables;
- No realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y,
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

Las compañías que realicen transacciones u operaciones en los montos antes mencionados de acuerdo con las disposiciones tributarias son consideradas partes relacionadas para propósitos tributarios independientemente de los aspectos contractuales o vínculos legales.

A la fecha de emisión de estos estados financieros las transacciones con partes relacionadas no exceden los umbrales para la presentación de información suplementaria de precios de transferencia.

27. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros el 1 de Abril del 2019, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

28. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.



ING. XAVIER MONGE
Representante Legal



C.P.A. ANA LANDAZURI
Contadora General