

VIVIENSA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

ACTIVOS

Notas

31/12/2018

(en U.S. dólares)

31/12/2017

ACTIVOS CORRIENTES:

4	857	1,725
5	431,032	485,063
10	12,980	4,185
	444,869	490,973

Total activos corrientes

ACTIVOS NO CORRIENTES:

4	1,035	1,177
6	893,511	893,511
10	230	-
	894,776	894,688

Total activos no corrientes

TOTAL ACTIVOS

1,339,645

1,385,661

Ver notas a los estados financieros

Juan Carlos Cevallos
Gerente General

Lorena Arreaga
Contadora

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

PASIVO Y PATRIMONIO		Notas	31/12/2018	31/12/2017
(en U.S. dólares)				
PASIVOS CORRIENTES:				
Cuentas por pagar comerciales		7	1,020,620	1,119,173
y otras cuentas por pagar				
Obligaciones acumuladas		8	112,842	107,612
Pasivos por impuestos corrientes		10	44,651	4,813
Total pasivos corrientes			1,178,113	1,231,598
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Obligaciones por beneficios definidos y		9	2,767	1,888
total pasivos no corrientes				
TOTAL PASIVOS			1,180,880	1,233,486
PATRIMONIO:				
Capital social			4,200	4,200
Reservas			2,520	179,339
Utilidades retenidas			152,045	(31,364)
Total patrimonio			158,765	152,175
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO			1,339,645	1,385,661

Ver notas a los estados financieros

Juan Carlos Cevallos
Gerente General

Lorena Arreaga
Contadora

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Notas	31/12/2018	31/12/2017
Año terminado (en U.S. dólares)			
INGRESOS	14	469,624	780,147
COSTO DE VENTA	15	(256,854)	(584,791)
MARGEN BRUTO		212,770	195,356
Gastos de administración	16	(146,152)	(126,546)
Gastos financieros	16	(49,863)	(53,136)
Otros ingresos		39	5,629
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		16,794	21,303
Impuesto a la renta:	10		
Corriente		(10,434)	(7,677)
Diferido		220	-
UTILIDAD DEL AÑO		6,580	13,626
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados: Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos y total			
		10	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		6,590	13,626

Ver notas a los estados financieros

Juan Carlos Cevallos
Gerente General

Lorena Arreaga
Contadora

VIVIENSA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

	<u>Nota</u>	<u>Capital</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Por adopción de NIIF</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016		4,200	2,520	176,819	(174,198)	129,208	138,549
Resultado integral del año		-	-	-	13,626	-	13,626
Saldos al 31 de diciembre del 2017		4,200	2,520	176,819	(160,572)	129,208	152,175
Reclasificación a resultados acumulados		-	-	(176,819)	176,819	-	-
Otros resultados integrales		-	-	-	10	-	10
Resultado integral del año		-	-	-	6,580	-	6,580
Saldos al 31 de diciembre del 2018	13	4,200	2,520	-	22,837	129,208	158,765

Ver notas a los estados financieros


Juan Carlos Cevallos
Gerente General


Lorena Arceaga
Contadora

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

Nota	31/12/2018		31/12/2017	
	(en U.S. dólares)			
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:				
Recibido de clientes	523,655		781,443	
Pagado a proveedores, empleados	(467,330)		(779,904)	
Otros ingresos (gastos), netos	49		5,629	
Intereses pagados	(49,863)		-	
Impuestos pagados y retenidos, neto	(7,379)		(11,862)	
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(868)		(4,694)	
EFFECTIVO Y BANCOS:				
Disminución neta durante el año	(868)		(4,694)	
Saldos al inicio del año	1,725		6,419	
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	857	4	1,725	

Ver notas a los estados financieros

Juan Carlos Cevallos
Gerente General

Lorena Arreaga
Contadora

1. INFORMACIÓN GENERAL

Viviensa S.A., en adelante "La Compañía", fue constituida bajo las leyes ecuatorianas en el año 1998. Su objeto social incluye el desarrollo de proyectos inmobiliarios dentro o fuera del país, así como la planificación, diseño, construcción, promoción y publicidad, adquisición y enajenación a cualquier título, organización, negociación y desarrollo de proyectos inmobiliarios.

La Compañía mantiene un capital de US\$4.200, distribuido entre los accionistas de la siguiente manera:

Accionistas		Valor	%
Wright Duran Ballen Walter		2,100	50
Barra Marcel Esteban		1,050	25
Barra Marcel Ignacio		1,050	25
Total		4,200	100

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía se mantiene en proceso de reactivación debido a la Resolución Nro. SCVS-IRQ-DRASD-SD-15-2728 emitida por la Superintendencia de Compañías en diciembre 2015, la cual resuelve declarar disuelta a la Compañía por estar incurso en causal de disolución debido a pérdidas del 50% o más del capital social. El 25 de abril de 2019 finalizó el trámite de reactivación de la Compañía N° 17280-0041-19, ingresado en la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, teniendo una resolución aprobatoria con No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2019-00003429 (Ver Nota 18).

La administración espera que la Compañía, una vez reactivada, se encargue de la construcción de proyectos inmobiliarios que se encuentran en trámites de permisos para iniciar.

La Compañía cuenta con un total de 7 empleados en 2018 y 2017.

La oficina de la Compañía está ubicada en la ciudad de Quito, en la calle Bello Horizonte E10-15 y Avenida 6 de Diciembre, oficina Proinmobiliaria.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera versión PYMES (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional y de presentación - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF para PYMES sección 26, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la sección 20, y las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la sección 13 o el valor en uso de la sección 27.

Adicionalmente, dentro del alcance de los párrafos 11.27 al 11.32 a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Es un precio cotizado para un activo (o un activo similar) en un mercado activo. Este suele ser el precio comprador actual.

Nivel 2: Mediciones distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1; el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico (o activo similar) en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas proporciona evidencia del valor razonable.

Nivel 3: Mediciones distintas a los precios cotizados incluidos en los niveles 1 y 2; se estimará el valor razonable utilizando otra técnica de valoración.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Efectivo y bancos - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 Inventarios - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado.

2.6 Muebles y equipos

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de muebles y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de muebles y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento

Las partidas de muebles y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Los muebles y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. Cualquier ganancia o pérdida en la disposición de un componente de los muebles y equipos (calculada como la diferencia entre el producto neto de la enajenación y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados.

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento - Después del reconocimiento inicial, las partidas de muebles y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles - La depreciación de los elementos de muebles y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil para cada componente de muebles y equipos.

Las vidas útiles estimadas para el período actual son las siguientes:

Item	Vida útil (en años)
Muebles y enseres, y equipos de oficina	10

2.7 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.7.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.7.2 Impuestos diferidos - 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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La Compañía compensa 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, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.8 Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.9 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.10 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.11 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los ingresos por servicios prestados son reconocidos en los resultados del año a medida en que se devengan.

2.11.1 Prestación de servicios - La Compañía reconoce los contratos de

construcción de acuerdo a las actividades ordinarias del contrato y los costos del contrato asociados con el contrato de construcción como ingresos de actividades ordinarias y gastos, respectivamente, por referencia al grado de terminación de la actividad del contrato al final del período sobre el que se informa (a veces conocido como el método del porcentaje de terminación). La estimación fiable del resultado requiere estimaciones fiables del grado de terminación, costos futuros y cobrabilidad de certificaciones.

2.12 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 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, contempla 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.

2.14 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.14.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Son activos 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, menos cualquier deterioro.

2.14.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.14.3 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.15 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

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

2.15.1 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.

2.15.2 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.16 Modificaciones de 2015 a los fundamentos de las conclusiones de la NIIF para PYMES, aún no implementadas - En mayo de 2015, el IASB emitió modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES). Un resumen de estas modificaciones es como sigue:

Las modificaciones a las NIIF para PYMES como consecuencia de la revisión integral inicial

El IASB realizó 56 cambios en la NIIF para PYMES durante la revisión integral inicial. Estos son de los tipos siguientes:

- (a) Tres cambios significativos.
- (b) Doce cambios/clarificaciones relativamente menores sobre la base de NIIF nuevas y revisadas.
- (c) Siete exenciones nuevas de los requerimientos de la NIIF para PYMES que se permiten solo en casos especiales.
- (d) Otros seis cambios en los requerimientos de reconocimiento y medición.
- (e) Seis cambios más en los requerimientos de presentación y medición.
- (f) Aclaraciones menores o guías de aclaración que no se espera que cambien la práctica actual.

Cambios significativos en la NIIF para PYMES

El IASB realizó tres cambios significativos durante la revisión integral inicial:

- (a) Incorporación de una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo.
- (b) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición para impuestos diferidos con la NIC 12.
- (c) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición de activos de exploración y evaluación con la NIIF 6.

Otros cambios en la NIIF para PYMES

NIIF nuevas y revisadas
El IASB realizó doce cambios/clarificaciones relativamente menores sobre la base de las NIIF nuevas y revisadas durante la revisión integral inicial.

Exenciones nuevas

FC239 El IASB añadió siete exenciones nuevas durante la revisión integral inicial que se permiten en casos especiales:

- (a) Cuatro exenciones por el esfuerzo o costo desproporcionado (véanse los párrafos FC239) a FC241).
- (b) Dos exenciones para transacciones de control comunes (véase el párrafo FC242 y FC243).

- (c) La exención en el párrafo 70 de la NIC 16 de que una entidad puede usar el costo de la pieza de repuesto como un indicador de cual fue el costo de la pieza repuesta en el momento en que se adquirió o construyó, si no fuera practicable determinar el importe en libros de los últimos. Esta exención se añadió en respuesta a las preocupaciones planteadas en el PN de 2013 de que las NIIF para PYMES no debe ser más onerosa que las NIIF completas.

Exenciones por esfuerzo y costo desproporcionado

El IASB decidió añadir exenciones por esfuerzo o costo desproporcionado para los requerimientos siguientes en la NIIF para PYMES:

- (a) Medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable de las Secciones 11 y 12.
 - (b) Reconocimiento de activos intangibles de la adquirida de forma separada en una combinación de negocios.
 - (c) El requerimiento de medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo a valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir.
 - (d) El requerimiento de compensar activos y pasivos por impuesto a las ganancias.
- Estas modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero del 2017.

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de las operaciones de la Entidad, estima que la adopción de las enmiendas e interpretaciones y nuevas normas antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, excepto por las siguientes que se encuentran en proceso de revisión:

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros, en conformidad con NIIF para PYMES, requieren 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.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2 Estimación de vidas útiles de muebles y equipos - La estimación de las vidas útiles se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.6.3

4. EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	31/12/18	31/12/17
Caja	202	28
Banco Pichincha C.A.	361	1,403
Banco del Pacífico S.A.	231	231
Banco de la Producción S.A. Produbanco	63	63
Total	857	1,725

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	31/12/18	31/12/17
Cuentas por cobrar comerciales:		
Cuentas por cobrar relacionadas (Nota 17)	387,712	469,713
Ingresos por facturar	27,000	-
Anticipos otorgados	13,566	13,566
Cientes	2,480	1,500
Otras cuentas por cobrar	274	284
Total	431,032	485,063

6. OTROS ACTIVOS

	31/12/18	31/12/17
Fideicomiso Troje Norte (1)	872,311	872,311
Fideicomiso Mercantil Altos de la Colina (2)	20,000	20,000
Aporte Fideicomiso Altos Dos (3)	1,000	1,000
Aporte Fideicomiso Altos de la Colina	200	200
Total	893,511	893,511
(1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde a los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Troje Norte, el cual fue constituido en el año 2006, y administrado por Heimdall Trust Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A, con la finalidad de realizar el proyecto de urbanización de un terreno de 64,419.20 m2, en 194 lotes de terrenos de en dos etapas (133 lotes la 1era etapa y 61 lotes la 2da etapa).		
(2) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde a los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Altos de la Colina, el cual fue constituido con la finalidad de realizar la construcción de 184 viviendas, 184 estacionamientos y 21 estacionamientos para visitas, área recreativa y comunal; dividida en dos etapas. A partir del mes de junio del 2010, se inició la construcción.		
(3) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde a los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Altos Dos, el cual fue constituido para el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado "Altos de la Colina - Segunda etapa".		

7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	31/12/18	31/12/17
<u>Cuentas por pagar comerciales:</u>		
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 17)	820,739	886,249
Proveedores	153,555	90,878
Cuentas por pagar accionistas (Nota 17)	46,326	142,046
Total	1,020,620	1,119,173

8. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de las obligaciones acumuladas es como sigue:

	31/12/18	31/12/17
Participación trabajadores	79,626	76,662
Otras cuentas por pagar empleados	28,905	24,299
Beneficios sociales	2,731	5,021
Aportes al IESS	1,580	1,283
Fondo de reserva	-	347
Total	112,842	107,612

9. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	31/12/18	31/12/17
Jubilación patronal	1,869	1,268
Bonificación por desahucio	898	620
Total	2,767	1,888

9.1 Jubilación patronal

- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

9.2 Bonificación por desahucio

- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

ESPACIO EN BLANCO

10. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

10.1 Activos y pasivos del año corriente

<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
	31/12/18	31/12/17
I/A en compras	11,850	-
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	1,130	4,185
Total	12,980	4,185
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
I/A por pagar	42,850	3,714
Retenciones en la fuente por pagar	1,418	940
Retenciones I/A por pagar	383	159
Total	44,651	4,813
10.2 Conciliación tributaria contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:		
	31/12/18	31/12/17
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	16,794	21,303
Gastos no deducibles	2,525	13,590
Utilidad gravable	19,319	34,893
Impuesto a la renta causado 22%(1)	4,250	7,677
Anticipo calculado (2)	10,434	10,273
Impuesto a la renta reconocido en resultados	10,434	7,677

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera. A continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

10.5 Aspectos Tributarios

Activos por impuestos diferidos en relación a: Jubilación patronal y desahucio	-	220	10	230
Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Saldos al final del año	

10.4 Saldos del impuesto diferido

Saldos al final del año	(1,130)	(4,185)
Pagos efectuados	(7,379)	(11,862)
Provisión del año	10,434	7,677
Saldos al comienzo del año	(4,185)	-
Año terminado	31/12/18	31/12/17

10.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta para el año 2018 se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante si se incumple con el deber de informar la composición societaria la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%.
- (2) A partir del 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Si el anticipo calculado es menor que el impuesto a la renta compensando, este último debe ser declarado y pagado.

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán revertirse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal. A continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:
 - Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
 - Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
- Reformas a varios cuerpos legales

Ingresos

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.

- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente:
"En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".

Gastos Deducibles

- Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia

Tarifa

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la enajenación de acciones

- Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital, de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.
Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado

- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

Impuesto a la Salida de Divisas

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD
- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos
- Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

11. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

La Compañía dispone de sistemas de información, administrados por el Contador General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

12.1.1 Riesgo de crédito - Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por dos clientes. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y, cuando sea apropiado.

12.1.2 Riesgo de liquidez - El flujo de operaciones de la Compañía depende de los recursos que recibe de sus clientes para cubrir las actividades relacionadas con capital de trabajo.

12.1.3 Riesgo de financiamiento - En razón de que la Compañía para financiar los gastos de capital, la Compañía tienen que recibir flujo de Clientes y si es necesario de sus accionistas.

12.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

31/12/18	31/12/17
----------	----------

<i>Activos financieros al costo amortizado:</i>	
Efectivo y bancos (Nota 4)	857
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	431,032
Total	431,889
<i>Pasivos financieros al costo amortizado:</i>	
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y total (Nota 7)	1,020,620
Total	486,788

12.3 Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

13. PATRIMONIO

13.1 Capital asignado - El capital asignado consiste en el valor por el cual la Compañía fue autorizada por la Superintendencia de Compañías para operar en el país.
Un resumen del capital es como sigue:

<i>Accionistas</i>		
Wright Duran Ballen Walter	2,100	50
Barra Marcel Esteban	1,050	25
Barra Marcel Ignacio	1,050	25
Total	4,200	100

13.2 Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

15. COSTO DE VENTA

(1) Corresponde a honorarios de fiscalización para los Fideicomisos Troje Norte y NTH 3 que aún no han sido facturados (Ver Nota 5).

Total	469,624	780,147
Actividades de construcción	401,145	746,240
Prestación de servicios	41,479	33,907
Provisión de ingresos (1)	27,000	-
	31/12/18	31/12/17

Un resumen de los ingresos es como sigue:

14. INGRESOS

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

(2) Los saldos de las cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2014, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

(1) En fecha 14 de diciembre de 2018, se aprobó en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas que el saldo de reserva de capital por el valor de US\$177 mil fuera compensado con el déficit acumulado de los ejercicios fiscales 2011 y 2012.

Total	152,045	(31,364)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (2)	129,218	129,208
Utilidad del año	6,590	13,626
Reclasificación de reserva de capital (1)	176,819	-
Déficit acumulado	(160,572)	(174,198)
	31/12/18	31/12/17

13.3 **Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

Un resumen del costo de venta es como sigue:

Proyectos	243,402	32,579
Otros costos	13,452	400,781
Construcción áreas verdes	-	151,431
Total	256,854	584,791
	31/12/18	31/12/17

16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GASTOS FINANCIEROS

Un resumen de los gastos de administración y financieros es como sigue:

31/12/18	31/12/17
114,586	70,869
Intereses	53,136
Impuestos y contribuciones	15,879
Honorarios	5,157
Servicios prestados	3,299
Participación trabajadores	2,963
Jubilación Patronal	527
Desahucio	241
Depreciación	142
Supervisión de proyectos	-
Mantenimiento	-
Otros	2,657
	2,642
Total	179,682

17. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas es el siguiente:

	31/12/18	31/12/17
Total	387,712	469,713
<i>Cuentas por cobrar relacionadas:</i>		
Fideicomiso Cerros de Cumbayá (1)	107,717	25,917
Fideicomiso Troje Norte (1)	94,451	61,227
Fideicomiso Altos de La Colina (1)	48,691	48,516
Fideicomiso Altos de La Colina Dos (1)	45,559	383
Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A. (2)	44,203	246,850
Fideicomiso Arupos de La Hacienda Uno (1)	24,986	21,416
Fideicomiso Consultorios II Hospital de Los Valles (1)	13,892	1,539
Promotora Equinoccio S.A., Proequinoccio	8,177	18,031
Qualisabor	36	
Inmobiliaria Cielo S.A. Inmocielo	-	36,543
Fideicomiso Navarra Town House Dos	-	8,660
Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	-	631

(1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde a préstamos para financiamiento de capital de trabajo, sobre los cuales no se ha definido fechas de pago e intereses.

(2) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde a las cuentas por cobrar por actividades de construcción que la Compañía le factura a la relacionada.

	31/12/18	31/12/17
<i>Cuentas por pagar relacionadas:</i>		
Bueno Villacorta Mara Elena	422,813	422,813
Proinmobiliaria S.A. (1)	376,406	440,328
Alison Carolina Wright Salvador	10,783	11,208
Proparques Cía. Ltda.	8,500	3,900
Fideicomiso Mercantil Altos Dos	2,237	-
Hospital de Los Valles	-	8,000
Subtotal	820,739	886,249
<i>Cuentas por pagar accionistas:</i>		
Walter Irving Lloyd Wright Duran Ballén	27,034	129,901
Ignacio Marcel Barra	19,292	12,145
Subtotal	46,326	142,046
Total	867,065	1,028,295

(1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde a anticipos recibidos para la construcción de los proyectos, valores que se facturarán de acuerdo al flujo de cada proyecto.

18. 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 (abril 26, de 2019), la Administración recibió la resolución No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2019-00003429, en la que se aprueba la Escritura Pública de reactivación de la Compañía.

19. 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 en abril 26, de 2019 y serán presentados a su junta para aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.