

CECSA CORPORACIÓN ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A.

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

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

CECSA CORPORACIÓN ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A., es una Compañía constituida en la ciudad de Quito, Capital de la República del Ecuador el 23 de enero de 2002. Su objeto social consiste en la construcción de obras civiles.

La dirección principal registrada es la Compañía Calle Iñaquito Lote 2 y Corea

El capital social es de diez mil dólares de los Estados Unidos de América, de un dólar de los Estados Unidos de América de valor nominal cada una.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el personal total de la Compañía alcanza los 11 y 18 empleados respectivamente que se encuentran distribuidos en los diversos segmentos ocupacionales.

Las políticas contables que utiliza la Compañía son consistentes en la preparación de sus estados financieros.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

2.1 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente.

Impactos de la aplicación inicial de NIIF 9 Instrumentos financieros

En el año en curso, la Compañía ha aplicado la NIIF 9 Instrumentos Financieros (revisada en julio de 2014) y las enmiendas consecuentes en relación con otras NIIF que son efectivas durante un período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones transitorias de la NIIF 9 permiten a una entidad no reexpresar información comparativa. Sin embargo, la Compañía ha optado por restablecer información comparativa con respecto a la clasificación y medición de instrumentos financieros.

Adicionalmente, la Compañía ha adoptado las modificaciones consecuentes a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones que fueron aplicadas a las revelaciones de 2018 y al período comparativo.

La NIIF 9 introduce nuevos requisitos para:

- 1) La clasificación y medición de activos y pasivos financieros,



- 2) Deterioro de los activos financieros, y
- 3) Contabilidad general de coberturas.

Un detalle de estos nuevos requerimientos así como su impacto sobre los estados financieros consolidados son descritos más adelante.

La Compañía ha aplicado NIIF 9 en conformidad con las disposiciones de transición expuestas en NIIF 9.

a) *La clasificación y medición de los activos financieros*

La fecha de la aplicación inicial (es decir, la fecha en que la Compañía ha evaluado su activos y pasivos financieros existentes en términos de los requerimientos de NIIF 9) es de 1 de enero de 2018. Por consiguiente, la Compañía ha aplicado los requerimientos de NIIF 9 a instrumentos que continúan siendo reconocidos al 1 de enero de 2018 y que no ha aplicado los requerimientos a los instrumentos que ya han sido dados de baja al 1 de enero de 2018. Los importes comparativos en relación con los instrumentos que continúan siendo reconocidos al 1 de enero 2018 han sido restablecidos en los casos que fue apropiado.

Se requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIIF 9, se midan posteriormente a su costo amortizado o al valor razonable considerando como base el modelo de negocio aplicado por la Compañía para la gestión de los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

Específicamente:

- Instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;
- Instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es a la vez, obtener los flujos de efectivo contractuales y vender los instrumentos de deuda, y que tiene flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, posteriormente se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral "FVORI".;
- Todas las demás inversiones en instrumentos de deuda o patrimonio posteriormente, se miden a su valor razonable con cambios en resultados "FVR".

A pesar de lo indicado anteriormente, la Compañía puede hacer la elección / designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de un instrumento de patrimonio que no es mantenida ni para negociar, ni como contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y
- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión en un instrumento de deuda que cumple con los criterios para ser medida a costo amortizado o

FVORI, para ser medido a FVR, si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

En el año en curso, la Compañía no ha designado ninguna inversión de deuda que cumpla los criterios de medición del costo amortizado o FVORI, para ser medido a FVR.

Cuando se da de baja una inversión de deuda medida a FVORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado integral, se reclasificará del patrimonio al resultado del año como un ajuste de reclasificación.

Cuando una inversión de patrimonio designada a ser medida a FVORI se da de baja, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado integral es transferido posteriormente a los resultados acumulados.

Los instrumentos de deuda que se miden posteriormente al coste amortizado o al FVORI están sujetos a deterioro, ver literal (b) a continuación.

Los Socios de la Compañía revisaron y evaluaron los activos financieros existentes al 1 de enero del 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían en esa fecha, y se concluyó que la aplicación inicial de la NIIF 9 ha tenido los siguientes impactos sobre los activos financieros de la Compañía en cuanto a su clasificación y medición:

- Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar que fueron medidos a costo amortizado según la NIC 39, se mantienen valorados a su costo amortizado según NIIF 9, ya que se mantienen dentro de un modelo de negocio para recolectar flujos de efectivo contractuales y estos flujos de efectivo consisten exclusivamente de los pagos de capital e intereses sobre el importe principal pendiente.

Ninguna de las otras reclasificaciones de activos financieros ha tenido impacto en la posición financiera de la Compañía, resultado del año u otro resultado integral.

b) Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida de crédito esperada (PCE) en lugar de un modelo de pérdida de crédito incurrida aplicado bajo NIC 39. El modelo de pérdida esperada de crédito requiere que la Compañía tome en cuenta las pérdidas de crédito esperadas y los cambios en esas pérdidas de crédito esperadas al cierre del ejercicio para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento de pérdida haya ocurrido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una provisión para incobrables por las pérdidas de crédito esperadas en:

- (1) Inversiones de deuda medidas a su costo amortizado o al FVORI;
- (2) Arrendamientos por cobrar;
- (3) Cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos; y
- (4) Contratos de garantía financiera a la que se aplican los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.



En particular, la NIIF 9 requiere que la Compañía mida la provisión para pérdidas de un instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida del instrumento, si el riesgo de crédito de ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es un activo financiero adquirido u originado con deterioro. Sin embargo, si el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial (salvo para un activo financiero adquirido u originado con deterioro), la Compañía está obligado a medir la asignación de la pérdida de ese instrumento financiero a un importe igual a la pérdida esperada en 12 meses. La NIIF 9 también requiere un enfoque simplificado para la medición de pérdidas por un importe igual a la vida de las cuentas por cobrar comerciales, activos de contratos y arrendamiento por cobrar en ciertas circunstancias.

Debido a que la Compañía ha optado por restablecer estados financieros comparativos, con el fin de evaluar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los instrumentos financieros que se mantienen en la fecha de aplicación inicial de NIIF 9 (es decir, 1 de enero de 2018), los Socios han comparado el riesgo de crédito de los respectivos instrumentos financieros en la fecha de su reconocimiento inicial con su riesgo de crédito al 1 de enero 2017.

c) *Clasificación y medición de pasivos financieros*

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

Específicamente, la NIIF 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presente en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de esos efectos cree o incremente la asimetría contable en el resultado del año. Los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero que sea atribuible al riesgo de crédito de ese pasivo, no serán reclasificados posteriormente al resultado del año, sino que son transferidos directamente a resultados acumulados cuando el pasivo financiero es dado de baja. Previamente, bajo NIC 39, el importe total de los cambios en el valor razonable de los pasivos financieros medidos a FVR se presentaba en resultados del año.

Aparte de lo indicado anteriormente, la aplicación de la NIIF 9 no ha tenido impacto en la clasificación y medición de los pasivos financieros de la Compañía.

d) *Revelaciones en relación con la aplicación inicial de NIIF 9*

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

La aplicación de la NIIF 9 no ha tenido impacto en los flujos de efectivo de la Compañía.



Impacto de la aplicación de la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La Compañía ha aplicado la NIIF 15 de ingresos procedentes de contratos con los clientes (modificada en abril de 2016) que es de aplicación obligatoria durante el período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. NIIF 15 introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos. Una orientación más prescriptiva se ha añadido en la NIIF 15 para hacer frente a situaciones específicas. Los detalles de los nuevos requerimientos, así como su impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía se describen a continuación.

La Compañía ha aplicado NIIF 15 de acuerdo con el enfoque de transición totalmente retrospectiva sin utilizar los expedientes prácticos para contratos terminados conforme establece NIIF 15: C5 (a) y (b), o en los contratos modificados en NIIF 15: C5 (c) pero utilizando el expediente en NIIF 15: C5 (d) que permite tanto la no revelación de la cantidad del precio de la transacción asignado a las obligaciones de desempeño restantes, y una explicación de cuando se espera reconocer esa cantidad como ingresos para todos los períodos de presentación de estados financieros presentados antes de la fecha de la aplicación inicial, es decir, 1 de enero de 2018.

La NIIF 15 utiliza los términos "activo de contrato" y "pasivo de contrato" para describir lo que más comúnmente se conoce como "Ingresos devengados" e "ingresos diferidos"; sin embargo, la Norma no prohíbe que una entidad utilice descripciones alternativas en el estado de situación financiera. La Compañía ha adoptado la terminología utilizada en la NIIF 15 para describir estos saldos. El término ingreso diferido se utiliza con respecto a los saldos de las subvenciones del gobierno que son reveladas en la nota 59 y no están dentro del alcance de la NIIF 15.

La política contable de la Compañía adoptada para los ingresos se describen en la nota 21 a continuación. Además de proporcionar revelaciones más extensas para las transacciones de ingresos de la Compañía, la aplicación de la NIIF 15 no ha tenido un impacto significativo en la posición financiera y / o el desempeño financiero de la Compañía. El monto del ajuste para cada elemento del estado financiero afectado por la aplicación de la NIIF 15 se detalla a continuación.

La aplicación de las siguientes normas en el año actual, que son efectivas a partir del 1 de enero de 2018, no ha tenido impacto en la posición financiera, resultados del año o revelaciones de la Compañía:

- 2.2 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas** - Nota: Las entidades deben revelar en sus estados financieros el posible impacto de las NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia. Las siguientes revelaciones reflejan una fecha de corte al **30 de septiembre de 2018**. El efecto potencial de la aplicación de cualquier NIIF nueva y revisada emitida por el IASB luego del **30 de septiembre de 2018** pero antes de que los estados financieros hayan sido emitidos **también debe ser considerado y revelado**. El impacto de la aplicación de las NIIF nuevas y revisadas es solo con fines ilustrativos. Las entidades deben analizar el impacto según hechos y circunstancias específicos.

A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:



<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIC 28	Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o aportación de bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificación a la NIC 19	Modificación, reducción o liquidación del plan	Enero 1, 2019
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 16: Arrendamientos

Impacto general de la aplicación de las NIIF 16 Arrendamientos

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

La Compañía ha elegido la aplicación retroactiva completa de NIIF 16 de acuerdo con NIIF 16:C5 (a). Por consiguiente, la Compañía en el caso de aplicar restablecerá la información comparativa.

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

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Compañía hará uso del recurso práctico disponible en la transición a las NIIF 16 de no volver a evaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. En consecuencia, la definición de un contrato de arrendamiento de acuerdo con la NIC 17 y CINIIF 4 continuará aplicando a esos arrendamientos contraídos o modificados antes de enero 1 de 2019.



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

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

La Compañía aplicará la definición de un contrato de arrendamiento y guías relacionadas establecidas en la NIIF 16 a todos los contratos de arrendamiento celebrados o modificados en el 1 de enero 2019 (si se trata de un arrendador o el arrendatario en el contrato de arrendamiento). En la preparación para la aplicación por primera vez de las NIIF 16, la Compañía ha llevado a cabo un proyecto de implementación. El proyecto ha demostrado que la nueva definición de la NIIF 16 no cambiará significativamente el alcance de los contratos que cumplen con la definición de un contrato de arrendamiento para la Compañía.

Impacto en la Contabilidad del Arrendatario

Arrendamientos operativos

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

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

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

Incentivos de arrendamiento (por ejemplo, período de gracia para pagos de alquiler) será reconocido como parte de la medición de los activos por derecho de uso y pasivos de arrendamiento, mientras que según la NIC 17 estos resultaron en el reconocimiento de un pasivo por incentivo de arrendamiento, amortizados como una reducción de los gastos de alquiler sobre una base de línea recta.

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

Para los arrendamientos a corto plazo (período de arrendamiento de 12 meses o menos) y los arrendamientos de activos de bajo valor (tales como ordenadores personales y mobiliario de oficina), la Compañía optará por reconocer un gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, según lo permitido por la NIIF 16.



Arrendamientos Financieros

Las principales diferencias entre NIIF 6 y la NIC 17 con respecto a los activos mantenidos anteriormente en arrendamiento financiero, es la medición de las garantías del valor residual proporcionadas por el arrendatario al arrendador. NIIF 16 requiere que la Compañía reconozca como parte de su pasivo por arrendamiento sólo el importe que se espera pagar bajo una garantía del valor residual, en lugar del importe máximo garantizado como requiere la NIC 17. En la aplicación inicial, la Compañía presentará equipos previamente incluidos en propiedades, planta y equipo dentro de la partida de activos por derecho de uso, y el pasivo por arrendamiento, presentado anteriormente en los préstamos, se presentarán en una línea separada de pasivos por arrendamientos.

Basados en un análisis de los contratos de arrendamiento financiero al 31 de diciembre del 2018, y considerando los hechos y circunstancias existentes a esa fecha, la Administración de la Compañía ha evaluado que este cambio no tendrá impacto en los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Compañía.

Impacto en la Contabilidad del Arrendador

Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los contratos de arrendamiento, ya sea como financieros u operativos y contabiliza esos dos tipos de arrendamiento de manera diferente. Sin embargo, la NIIF 16 ha modificado y ampliado los requerimientos de revelación, en particular con respecto a cómo un arrendador gestiona los riesgos derivados de su participación residual en los activos arrendados.

Modificaciones a la NIIF 9: Características de prepago con compensación negativa

Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que con el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple la condición SPPI, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago cualquiera que sea la razón para el pago adelantado. En otras palabras, las características de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente la evaluación de SPPI.

Existen disposiciones específicas de transición dependiendo de cuando las modificaciones se aplican en primer lugar, con respecto a la aplicación inicial de la NIIF 9.

La Administración de la Compañía no espera que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía.

Modificaciones a la NIC 28: Participaciones a largo plazo en entidades asociadas y negocios conjuntos

La modificación aclara que la NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de deterioro, se aplica a las participaciones a largo plazo. Adicionalmente, al aplicar la NIIF 9 a las participaciones a largo plazo, una entidad no tiene en cuenta los ajustes a su valor contable requerido por la NIC 28 (es decir, un ajuste al importe en libros de las participaciones a largo plazo derivadas de la asignación de las pérdidas de la entidad o evaluación de deterioro de acuerdo con la NIC 28).



Las modificaciones se aplican retroactivamente a períodos anuales que comiencen el 1 de enero el año 2019.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto, que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 19: Modificación, reducción o liquidación de Planes de Beneficios de Empleados

Las enmiendas aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por la liquidación) se calcula mediante la medición del pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación), pero ignorando el efecto del techo de activo (que pueden surgir cuando el plan de beneficio definido está en una posición excedente). NIC 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo de activo que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en una segunda etapa y se reconoce en la manera normal en otro resultado integral.

Los párrafos que se refieren a la medición del costo de servicio actual y el interés neto sobre el pasivo por beneficios definidos neto (activo) también se han modificado. La Compañía ahora está requerida a utilizar supuestos actualizados de esta nueva medición para determinar el costo de servicio actual y de interés neto durante el resto del período de información después cambio en el plan.

En el caso de los intereses netos, las enmiendas dejan claro que para períodos posteriores a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos neto según lo establecido en la NIC 19.99, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (teniendo también en cuenta el efecto de las contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos).

Las modificaciones se aplican de forma prospectiva. Sólo se aplican a las modificaciones, reducciones o liquidaciones de planes, que ocurren en o después del inicio del período anual en el que se aplican primero las modificaciones a la NIC 19.



Estas modificaciones deben ser aplicadas en períodos que inicien en o después del 1 de febrero de 2019.

La Administración de la Compañía no esperan que la aplicación de esta modificación en el futuro tenga un impacto en los estados financieros consolidados.

CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

Esta interpretación aplica para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de esta interpretación podría tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía, sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- NIIF 3 Combinación de Negocios - clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- NIIF 11 Acuerdos Conjuntos - clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.
- NIC 12 Impuesto a las Ganancias - clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento - clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía.



3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

3.1 Preparación de los estados financieros

3.1.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

3.1.2 Moneda funcional - 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.

3.1.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, 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.

Los estados financieros adjuntos, fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que preveen la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Como se desprende de los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre de 2018, la Compañía presenta sus flujos de caja en actividades de operación negativos por un valor de U.S. 638,246 dólares. Estas situaciones indican a nuestro juicio, que la continuación de la Compañía como empresa en marcha y la generación de operaciones rentables dependen de eventos futuros que incluyen la capitalización de la Compañía por parte de los accionistas, la determinación de reducción de costos y gastos, la reestructuración o capitalización de sus pasivos de largo plazo con relacionadas, lograr un nivel de ventas adecuado para soportar la estructura de costos y de la habilidad de la administración para mantener y conseguir el financiamiento requerido para su normal operación, impacto que se mantiene en todo el segmento de la construcción en el país.

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 2, las operaciones de leasing que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, 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: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

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

3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos. Nota 5.

3.3 Cuentas comerciales por cobrar - Las cuentas comerciales por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Nota 6.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce en el estado de resultados integrales y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio de servicios es de 90 días.

3.4 Inventarios - Los inventarios de los materiales de construcción están valorados al costo de adquisición. Los mismos que no exceden a su valor neto de realización. Los inventarios de suministros son registrados al costo de compra y valuados en base al método promedio de control y valuación de inventarios. Nota 7

3.5 Otros activos - Corresponde a principalmente a cuentas con Compañías relacionadas y anticipos a proveedores de acuerdo a las políticas internas de la Compañía. Nota 8.

3.6 Propiedades y equipos

3.6.1 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación - Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

El aumento en la revaluación de dichos terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la reevaluación de dichos terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación de propiedades relacionado con una revaluación anterior de dicho activo. Nota 9.

Los efectos de la revaluación de propiedades y equipo sobre el impuesto a la renta diferido, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*.

3.6.2 Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales - El costo o valor revaluado de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil



estimada, 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.

- 3.6.3 Retiro o venta de propiedades y equipo - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el superávit de revaluación atribuible a la reserva de revaluación de propiedades restante es transferido directamente a las utilidades retenidas.

- 3.7 Cuentas comerciales por pagar - Las cuentas comerciales 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. Nota 13.

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

- 3.8.1 Impuesto corriente - El impuesto por pagar 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 imponderables o deducibles y partidas que nunca son 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.

- 3.8.2 Impuesto diferido - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse 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.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

- 3.8.3 Impuestos corrientes y diferidos - Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser 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.



3.9 Beneficios a empleados

- 3.9.1 **Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio** - La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal y desahucio, definidos por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinado por el perito.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reserva para obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes. El efecto, positivo o negativo sobre las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra directamente en resultados.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el periodo promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

- 3.9.2 **Participación a trabajadores** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

- 3.10 **Reconocimiento de ingresos** - Los 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.

- 3.10.1 **Venta de bienes y servicios** - Los 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.

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los servicios.
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los servicios vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad y sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad

- 3.11 **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 periodo más cercano en el que se conocen.

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

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y



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

- 3.13 Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas a cobrar y activos financieros disponibles para la venta. 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.

Para propósitos de clasificar los activos financieros, un instrumento es un "instrumento de patrimonio" si se trata de un no derivado y cumple con la definición de "patrimonio" para el emisor (bajo NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación) excepto por ciertos instrumentos no derivados con opción a venta presentados como patrimonio para el emisor. Todos los demás activos financieros no derivados son "instrumentos de deuda".

- 3.13.1 Cuentas por cobrar comerciales** - Las cuentas por cobrar comerciales son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

- 3.14 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 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.

- 3.14.1 Cuentas por pagar comerciales** - Las cuentas por pagar comerciales por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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:

- 4.1 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.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos 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. Los detalles del cálculo de la recuperación se incluyen en la Nota 8.

- 4.2 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

- 4.3 Estimación de vidas útiles de propiedades y equipos - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.8.2.
- 4.4 Impuesto a la renta diferido - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.



- 4.5. Valuación de los instrumentos financieros - Como se describe en la Nota 18.1, la Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado.

La Nota 18 incluye información detallada sobre la naturaleza de las presunciones para efectos de estas técnicas de valuación, así como un análisis de sensibilidad detallada para dichas presunciones.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,775	6,458
Total	<u>1,775</u>	<u>6,458</u>

6. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR

Un resumen de cuentas comerciales por cobrar bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Clientes	244,717	230,642
Provisión cuentas incobrables	(286)	(286)
Total	<u>244,431</u>	<u>230,356</u>

7. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Inventarios	863,774	240,604
Total	<u>863,774</u>	<u>240,604</u>



8. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Anticipo a proveedores	12,628	25,312
Otros cuentas por cobrar	705	1,654
Total	<u>13,333</u>	<u>26,966</u>

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo o valuación	450,879	539,559
Depreciación acumulada y deterioro	(110,388)	(187,108)
Total	<u>340,491</u>	<u>352,451</u>
<i>Clasificación:</i>		
Edificios	227,502	240,902
Muebles y enseres	15,701	51,949
Equipos de oficina	2,722	3,025
Vehículos	94,566	56,575
Total	<u>340,491</u>	<u>352,451</u>



Costo

	<u>Edificio</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipo de cómputo</u>	<u>Vehículo</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre 2016	268,000	10,885	3,421	185,103	467,409
Adiciones		44,657		18,000	62,657
Bajas-reclasificaciones		(1,006)			(1,006)
Reavaluo		10,499			10,499
Saldo al 31 de diciembre 2017	268,000	65,035	3,421	203,103	539,559
Adiciones		312		102,445	102,757
Bajas-ajuste		(33,609)	(3,421)	(54,997)	(92,027)
Venta				(99,410)	(99,410)
Saldo al 31 de diciembre 2018	<u>268,000</u>	<u>31,738</u>	<u> </u>	<u>151,141</u>	<u>450,879</u>

Depreciación

	<u>Edificio</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipo de cómputo</u>	<u>Vehículo</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre 2016	(13,400)	(6,655)	(3,104)	(117,198)	(140,357)
Ajuste	(261)	588		(478)	(151)
Gasto depreciación	(13,437)	(3,994)	(317)	(28,852)	(51,303)
Saldo al 31 de diciembre 2017	(27,098)	(10,061)	(3,421)	(146,528)	(187,108)
Bajas-ajuste		2,659	3,421	49,715	55,795
Venta				55,412	55,412
Gasto depreciación	(13,400)	(5,913)		(15,174)	(34,487)
Saldo al 31 de diciembre 2018	<u>(40,498)</u>	<u>(13,315)</u>	<u> </u>	<u>(56,575)</u>	<u>(110,388)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre 2018	<u>227,502</u>	<u>18,423</u>	<u> </u>	<u>94,566</u>	<u>340,491</u>



10. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Un resumen de cuentas por cobrar largo plazo bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	...
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar largo plazo	1,688,919	1,688,919
Deterioro cuentas por cobrar	(88,130)	(26,063)
Total	<u>1,600,789</u>	<u>1,662,856</u>

Cuentas por cobrar largo plazo - Corresponde a la inversión efectuada en la Compañía L DEVELOPERS LLC del exterior realizada en el año 2016, sin embargo desde sus saldos iniciales 01 de enero del 2016 fue reclasificada a una cuenta por cobrar largo plazo al no cumplir con las condiciones para ser una inversión en acciones.

11. IMPUESTOS

11.1 Activos y pasivos del año corriente - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	...
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Crédito tributario IVA		91,557
Retenciones en la fuente		2,844
Impuesto a la renta pagado por anticipado		
Total		<u>94,401</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuestos por pagar	1,665	16,532
Impuesto a la renta por pagar	13,532	29,806
Total	<u>15,197</u>	<u>46,338</u>

11.2 Activo por impuestos diferidos - Un resumen de activos por impuestos diferidos bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	...
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuestos diferidos	1,898	
Total	<u>1,898</u>	



12. SOBREGIROS

Un resumen de sobregiros bancarios bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	...
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Sobregiros bancarios		39,242
	_____	_____
Total	<u>_____</u>	<u>39,242</u>

13. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR

Un resumen de cuentas comerciales por pagar bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	...
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores	114,296	271,058
	_____	_____
Total	<u>114,296</u>	<u>271,058</u>

14. ANTICIPO CLIENTES

Un resumen de anticipo clientes bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	...
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Anticipo clientes	30,335	36,507
	_____	_____
Total	<u>30,335</u>	<u>36,507</u>

Anticipo clientes - Corresponden a los valores anticipados de acuerdo al contrato firmado entre la CFN y la Compañía. Ver Nota 23.



15. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Un resumen de beneficios a empleados bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,... <u>2018</u> (en U.S. dólares)	<u>2017</u>
Beneficios sociales	16,159	9,927
Participación trabajadores	756	2,582
Total	<u>16,915</u>	<u>12,509</u>

15.1 Participación 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 liquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	... Diciembre 31,... <u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u>
Saldos al comienzo del año	2,582	
Provisión del año	756	2,582
Pagos efectuados de años anteriores	(2,582)	
Saldos al fin del año	<u>756</u>	<u>2,582</u>

16. PROVISIONES

Un resumen de provisiones bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,... <u>2018</u> (en U.S. dólares)	<u>2017</u>
Otras provisiones		252,929
Dirección técnica Ing. Gustavo Burgos	36,525	199,466
Provisión contingentes CFN	93,986	93,986
Provisiones por pagar "Gangotena Ramirez"	986,264	
Total	<u>1,116,775</u>	<u>546,381</u>

Otras provisiones - Corresponden a provisiones contables por, Servicio Eléctrico y Electrónico por un valor de U.S. 252,929 dólares 2017, los criterios de provisión fueron analizados y establecidos por la Administración de la Compañía.



Provisiones por pagar "Gangotena Ramirez" - Corresponden a ingresos que están pendiente de facturación de la Compañía relacionada por el terreno perteneciente a la Torre Norte vendida a la Corporación Financiera Nacional CFN.

17. OTROS PASIVOS

Un resumen de otros pasivos bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Obligaciones con empleados	13,264	13,755
Accionistas	53,730	5,678
Compañías relacionadas	401,048	1,470,798
Total	<u>468,042</u>	<u>1,490,231</u>

Compañías relacionadas - Corresponden la cuentas por pagar a la Compañía Constructora Gangotena & Ramírez S.A., por facturación efectuada por venta de terreno proyecto Edificio Platinum G.

18. OBLIGACIÓN DE BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de obligación de beneficios definidos bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal	28,256	22,774
Bonificación por desahucio	5,471	9,496
Total	<u>33,727</u>	<u>32,270</u>

18.1 **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.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis



reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales (nuevas mediciones), 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 utilidades retenidas y no son reclasificados a la utilidad o pérdida del período

19. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

- 19.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesto 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 una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia Financiera, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Gerencia General 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 una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

- 19.1.1 Riesgo en las tasas de interés - La compañía no tiene activos que generen intereses, por lo que los ingresos y flujos de efectivo operativos de la compañía son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado

- 19.1.2 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes garantías colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con personas naturales o compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

Además de los niveles de revisión permanente de la cartera comercial, las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por un número importante de clientes distribuidos entre diversas áreas geográficas. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar, por medio del departamento de Crédito.

La Compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ninguna de las partes o ninguna contraparte con características similares.

- 19.1.3 Riesgo de liquidez - La Presidencia es el que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Presidencia ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia General pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de



préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

19.1.4 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

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

...Diciembre 31,...				
	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al valor nominal:				
Efectivo y bancos	1,775		6,458	
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas comerciales por cobrar	244,431		230,356	
Compañías relacionadas				
Otros activos, neto	13,334		26,966	
Total activos financieros	<u>259,540</u>		<u>263,780</u>	
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Acreedores comerciales	114,296		271,057	
Otros pasivos	468,041		1,490,229	
Total pasivos financieros	<u>582,337</u>		<u>1,761,286</u>	

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

20. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Un resumen de capital social es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Capital social	10,000	10,000
Total	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>



20.1 Capital Social - El capital social autorizado consiste de 10,000 de acciones de US\$ 1,00 valor nominal, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

20.2 Acciones ordinarias

	Número de <u>acciones</u> ... (en U.S. dólares) ...	Capital en <u>acciones</u> ... (en U.S. dólares) ...
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

20.3 Utilidades (pérdidas) retenidas - Un resumen de las utilidades (pérdidas) retenidas es como sigue:

	Diciembre 31,... <u>2018</u> ... (en U.S. dólares)	<u>2017</u> ... (en U.S. dólares)
Utilidades retenidas - distribuibles	1,314,073	151,108
Resultado del ejercicio	(23,493)	(34,851)
Total	<u>1,290,580</u>	<u>116,257</u>

21. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	...Diciembre 31,... <u>2018</u> (en U.S. dólares)	<u>2017</u> (en U.S. dólares)
Ingresos ordinarios	2,191,428	2,928,855
Total	<u>2,191,428</u>	<u>2,928,855</u>

22. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos por su naturaleza reportados en los estados financieros es como sigue:



	...Diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Costo de ventas (1)	1,876,180	2,538,871
Gastos de administración	210,323	326,703
Participación trabajadores	756	2,582
Otros gastos	3,196	44,575
Gastos financieros	1,101	1,493
Gastos no deducibles	95,588	
Impuesto a la renta	27.777	49,483
Total	<u>2,214,921</u>	<u>2,963,707</u>

(1) **Costos de Ventas** - Corresponden a valores que se registraron los años anteriores y que no corresponden a costos del periodo. Estos criterios de cambios en políticas contables, puede ser no aceptado por los entes reguladores.

23. COMPROMISOS

Contrato de Compra Venta CFN - CECSA:

La Compañía mantiene firmado un contrato para la venta de su principal activo de acuerdo a las siguientes condiciones:

Con fecha 22 de junio del 2016, comparecen a la suscripción de la presente acta modificatoria del Contrato, por una parte la Corporación Financiera Nacional y la compañía Ceca Corporación Ecuatoriana de Construcciones S.A., en su calidad de apoderada de la compañía Constructora Gangotena & Ramírez S.A., Un resumen de las siguientes cláusulas es como sigue:

PRIMERA.- ANTECEDENTES

Mediante Resolución No. DIR-103-2014, en sesión celebrada el 23 de julio del 2014, el Directorio de la Corporación Financiera Nacional resuelve adquirir a la Corporación Ecuatoriana Nacional de Construcciones S.A., CECSA / Compañía Gangotena & Ramírez el inmueble denominado Platinum G, ubicado en las calles Iñaquito entre Corea y Av. Naciones Unidas, en la ciudad de Quito. Cumpliendo con los procedimientos establecidos en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación y su Reglamento General, el representante Legal de la Ciudad, Eco. Roberto Murillo Gavagnaro, mediante resolución No. 001-GG-2016, resolvió declarar de utilidad pública el Edificio Platinum G, ubicado en la calle Iñaquito entre Corea y Av. Naciones Unida en la ciudad de Quito.

SEGUNDA.- JUSTIFICACION Y MODIFICATORIA

En razón de que la protocolización e inscripción de la escritura son trámites administrativos que por su propia naturaleza jurídica requieren tiempo para su implementación y en virtud que los compromisos adquiridos dentro del acta de negociación suscrita el 6 de mayo del 2016, han sido cumplidos de acuerdo a la determinado en acta de entrega recepción suscrita el 19 de junio del presente año, es necesario modificar la cláusula tercera del acta mencionada, incorporándose el siguiente texto modificatorio:



"TERCERA: FORMA DE PAGO.-"La Propietaria" y "La Corporación" acuerdan que la forma de pago por la adquisición de los Inmuebles que forman parte del edificio Platinum G y que se describen en la cláusula segunda, será de la siguiente manera; U.S. 7'000.000 a la suscripción del presente instrumento, U.S. 2'000.000 dólares, una vez que la propietaria entregue a la Corporación tres pisos totalmente habitables (piso 5, piso 6 y pisos 8); U.S. 1'000.000 dólares, cuando se cumplan todos los compromisos adquiridos por la Propietaria conforme constan en el anexo de la presente acta de negociación y se suscriba el acta de entrega recepción a entera satisfacción por parte de la Corporación hasta el 19 de junio del 2016, y U.S. 500,000.00 dólares cuando se suscriba la escritura pública de la transferencia de dominio por declaratoria de utilidad pública."

24. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

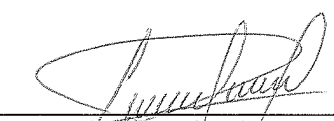
Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (diciembre 18 de 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

25. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Junta de Socios de la Compañía el 15 de noviembre de 2019



Ing. Steve Burgos
Gerente General



Ing. María Elisa Portilla
Contadora General

