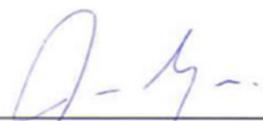


RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA

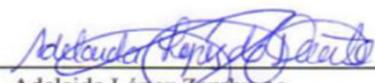
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Activos</u>			
Efectivo	3	336	2.407
Cuentas por cobrar a clientes	4	308.245	1.161.621
Otras cuentas por cobrar	5	554.051	72.408
Activos por impuestos corrientes	11	18.543	1.097
Inventarios	6	5.790.933	2.197.545
Total activos corrientes		6.672.108	3.435.077
Maquinarias, equipos y muebles	7	2.267.712	26.047
Propiedades de inversión	8	4.210.823	8.213.580
Total activos no corrientes		6.478.535	8.239.627
Total activos		13.150.642	11.674.704
<u>Pasivos</u>			
Obligaciones financieras	9	1.623.202	1.357.205
Proveedores	10	150.784	134.344
Pasivos por impuestos corrientes	11	36.288	27.579
Beneficios a empleados	12	10.571	24.725
Otras cuentas por pagar	13	410.873	147.183
Total pasivos corrientes		2.231.717	1.691.036
Obligaciones financieras	9	5.378.182	5.533.182
Otras cuentas por pagar		5.652	-
Partes relacionadas	14	4.186.312	3.702.276
Total pasivos a largo plazo		9.570.146	9.235.458
Total pasivos		11.801.863	10.926.494
Patrimonio:			
Capital		1.057.000,00	1.057.000,00
Aporte futuro aumento de capital		-	23,91
Reserva legal		2.392,28	2.368,37
Resultados acumulados		(1.086.868,40)	(311.182,03)
Superávit por revaluación		1.376.255,03	-
Total patrimonio	15	1.348.778,91	748.210,25
Total pasivos y patrimonio		13.150.642,12	11.674.704,26



 Juan Carlos Aray Miranda
 Gerente General



 Adelaida López Zambrano
 Contadora General

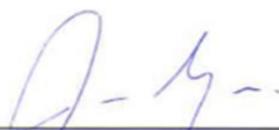
Ver notas a los estados financieros

RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA

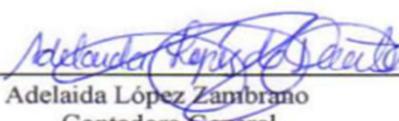
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR FUNCION
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos		7.812	1.173.848
Gastos:			
Gastos de administración y venta		(253.612)	(904.172)
Gastos financieros		(547.761)	(602.174)
Pérdidas netas		<u>(793.561)</u>	<u>(332.497)</u>
Otro resultado integral:			
Superavit por valuación		<u>1.376.255</u>	<u>-</u>
Utilidad integral neta		<u>582.694</u>	<u>(332.497)</u>



Juan Carlos Aray Miranda
Gerente General



Adelaida López Zambrano
Contadora General

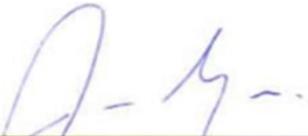
Ver notas a los estados financieros

RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA

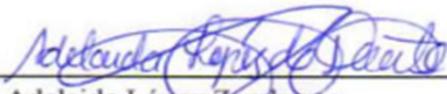
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR NATURALEZA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en U. S. dólares)

	Año terminado	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ventas	7.812	1.173.848
Costos y gastos:		
Costo de venta	-	(594.560)
Beneficios a empleados	(105.400)	(83.211)
Beneficios post empleo	-	(1.712)
Servicios prestados y honorarios profesionales	(29.335)	(38.101)
Mantenimiento y reparaciones	(24.152)	(1.797)
Seguros	(1.868)	(20.353)
Servicios básicos	(14.201)	(20.983)
Impuestos, tasas y contribuciones	(13.915)	(47.812)
Depreciación y amortización	(2.397)	(2.553)
Gastos y comisiones financieras	(547.761)	(602.174)
Otros	<u>(62.343)</u>	<u>(93.089)</u>
Total costos y gastos	<u>(801.373)</u>	<u>(1.506.345)</u>
PÉRDIDA NETA	<u>(793.561)</u>	<u>(332.497)</u>
Menos:		
Otro resultado integral:		
Superávit de revaluación	<u>1.376.255</u>	<u>-</u>
RESULTADO INTEGRAL NETO	<u>582.694</u>	<u>(332.497)</u>



Juan Carlos Aray Miranda
Gerente General



Adelaida López Zambrano
Contadora General

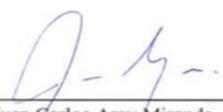
Ver notas a los estados financieros

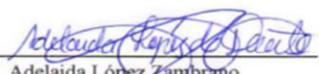
RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA

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

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Aporte para futura capitalización</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidad (Pérdida) acumuladas</u>	<u>Otros resultados integrales</u>	<u>Total patrimonio de los accionistas</u>
Enero 1 de 2017	70.800	986.224	-	23.684	-	1.080.708
Aumento capital	986.200	(986.200)	-	-	-	-
Constitución reserva	-	-	2.368	(2.368)	-	-
Utilidad neta	-	-	-	(332.497)	-	(332.497)
Diciembre 31 del 2017	<u>1.057.000</u>	<u>24</u>	<u>2.368</u>	<u>(311.182)</u>	<u>-</u>	<u>748.210</u>
Ajustes	-	-	-	17.875	-	17.875
Reserva legal	-	(24)	24	-	-	-
Valuación	-	-	-	-	1.376.255	1.376.255
Utilidad neta	-	-	-	(793.561)	-	(793.561)
Diciembre 31 del 2018	<u>1.057.000</u>	<u>(0)</u>	<u>2.392</u>	<u>(1.086.868)</u>	<u>1.376.255</u>	<u>1.348.779</u>


 Juan Carlos Aray Miranda
 Gerente General

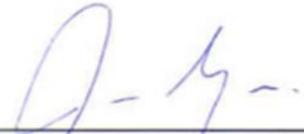

 Adelaida López Zambrano
 Contadora General

RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA

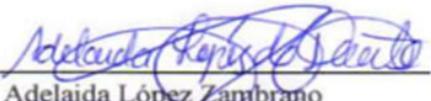
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en U. S. dólares)

	Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Recibido de clientes		762.654,84	1.577.654,86
Pagado a proveedores de bienes y servicios		(647.464,06)	(784.131,89)
Pagado a empleados		(109.848,35)	(71.757,38)
Intereses pagados		(547.761,27)	(602.173,72)
Otras (salidas) entradas de efectivo		(393.626,35)	36.904,65
Efectivo neto (usado en) provisto de actividades de operación		<u>(936.045,19)</u>	<u>156.496,52</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de equipos		(314,44)	(4.179,42)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>(314,44)</u>	<u>(4.179,42)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago de obligaciones financieras		432.377,53	(632.794,78)
Préstamos recibidos (pagados) relacionados		501.910,70	358.486,63
Efectivo neto (provisto de) usado en actividades de financiamiento		<u>934.288,23</u>	<u>(274.308,15)</u>
Aumento neto en efectivo		(2.071,40)	(121.991,05)
Efectivo al inicio del año		<u>2.406,94</u>	<u>124.397,99</u>
Efectivo al final del año		<u><u>335,54</u></u>	<u><u>2.406,94</u></u>



Juan Carlos Aray Miranda
Gerente General



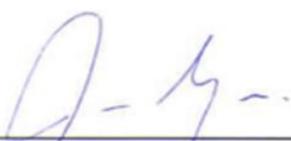
Adelaida López Zambrano
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

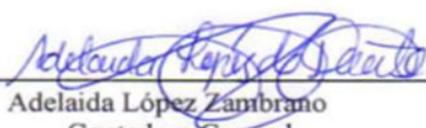
RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACION) POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresados en U. S. dólares)

	Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo usado en las actividades de operación:			
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		(793.561,03)	(332.497,39)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Depreciación		2.397,49	2.553,48
Desahucio		-	1.711,96
Otros ingresos/gastos		<u>(29.045,24)</u>	<u>(369.718,93)</u>
		<u>(820.208,78)</u>	<u>(697.950,88)</u>
Disminución (aumento) en:			
Cuentas por cobrar comerciales		809.375,56	704.437,29
Otras cuentas por cobrar		(403.860,84)	44.154,30
Inventarios		(534.839,85)	550.571,34
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar comerciales		16.439,64	(426.650,95)
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar		<u>(2.950,92)</u>	<u>(18.064,58)</u>
Efectivo neto provisto de actividades de operación		<u><u>(936.045,19)</u></u>	<u><u>156.496,52</u></u>



Juan Carlos Aray Miranda
Gerente General



Adelaida López Zambrano
Contadora General

RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA, fue constituida en la ciudad de Guayaquil, bajo las leyes de la República del Ecuador mediante Resolución No. 63 emitido el 9 de febrero del 2009.

La actividad principal de la Compañía es la Construcción de toda clase de obras civiles y soluciones habitacionales. Actualmente mantiene proyectos de construcción de urbanizaciones en Manta denominada SARILAND. El proyecto se edifica sobre una extensión de aproximadamente 182 mil metros cuadrados disponible para la construcción de 540 viviendas en un promedio de 150 metros cuadrados de terrenos para la construcción por unidad. A la fecha de los estados financieros se han entregado más de 318 casas de las etapas B,C y D, 18 casas pendientes de la etapa B3 y se están construyendo 222 viviendas que se prevé concluirla y entregar hasta el año 2020.

La Superintendencia de Compañías le asignó el expediente No. 96056, y la Administración Tributario le asignó el Registro Único de Contribuyente No. 1391748914001.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento – Los estados financieros de RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA han sido preparadas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”).

Moneda funcional – La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América, el cual es moneda de circulación en el Ecuador.

Bases de preparación – Los estados financieros de RECREACIONES Y TURISMO TARQUI S.A. TARQUISA han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual 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 toma 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 la mediación. El valor razonable a efecto de medición y/o revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, excepto por 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 de uso de la NIC 36.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

- ***Activos financieros*** – Los activos financieros se clasifican dentro de la categoría “Bancos” y “Cuentas por cobrar”. La clasificación dependen de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.
La compra o venta de activos financieros que requieren la entrega del activo dentro de un plazo determinado por regulación o acuerdo del mercado, se reconocen en la fecha de la transacción.

- ***Bancos*** – Incluye depósitos en cuentas corrientes en instituciones financieras del país que no generan intereses.
- ***Cuentas por cobrar y otras*** – Las cuentas por cobrar clientes y otras por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

- ***Bajas*** – La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivos del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continua manteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.
- ***Inventarios*** - Los inventarios se registran al costo de adquisición o a su valor neto de realización, el que resulte menor. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución

El costo de los productos terminados y otros costos incurridos para dejar los productos en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta, se registran netos de descuentos atribuibles a los inventarios. El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método de promedio ponderado.

- ***Propiedades, adecuaciones y equipos:***

- ***Medición en el momento del reconocimiento inicial*** - Las partidas de Propiedades, adecuaciones y equipos se miden inicialmente por su costo de adquisición. El costo de adquisición comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.
- ***Medición posterior al reconocimiento inicial*** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades 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 periodo en que se producen.

- ***Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales*** - El costo de las propiedades 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.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, las vidas útiles y valores residuales usados en el cálculo de la depreciación

Items	Vida útil (en años)	Valor residual
Maquinarias y equipos	10	Sin valor residual
Adecuaciones y mobiliario	10	Sin valor residual
Vehículos	5	Sin valor residual
Equipos de computación	3	Sin valor residual

- **Retiro o venta de propiedades** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.
- **Deterioro del valor de los activos tangibles** – Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

- **Activos por derecho de uso** – Se registran los contratos de arrendamientos en que se transfieren los derechos a controlar el uso de activos identificados por un periodo de tiempo a cambio de una prestación.

La valoración inicial corresponde al valor actual de los pagos esperados al final del arrendamiento. Los pagos por arrendamiento serán descontados usando una tasa de interés implícita en el arrendamiento. La contrapartida de este registro es un pasivo no corriente.

- **Pasivos financieros** – Los pasivos financieros son clasificados de conformidad con la sustancia del acuerdo comercial y son “Préstamos” y “Cuentas por pagar y otras”.

Los pasivos financieros se clasifican como corrientes 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.

- **Préstamos** - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo
- **Cuentas por pagar y otras** – Las cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como gastos financieros y se calcula utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial.
- **Baja de un pasivo financiero** – La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones. La diferencia entre el importa en libros del pasivo financiero deducido de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del periodo.

o **Beneficios a empleados:**

- **Beneficios de corto plazo** - Se registran en el rubro de pasivos corrientes del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:
 - (i) Remuneraciones adicionales - son el décimo tercero (bono navideño); y décimo cuarto (bono escolar). Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
 - (ii) Vacaciones - Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
 - (iii) Participación de los trabajadores en las utilidades - Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los beneficios a empleados corrientes.
- **Beneficios de largo plazo (Jubilación patronal y desahucio)** - La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente las provisiones para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de descuento anual equivalente a la tasa promedio de bajo riesgos de los EEUU que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el periodo en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Los costos financieros devengados durante el año en las obligaciones actuariales se registran en los resultados del ejercicio en el rubro de “Gastos financieros, netos”.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

- o **Impuestos** – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.
- **Impuestos corrientes** - El impuesto a la renta 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 a la tasa del 25% (para el año 2018) y 22% (para el año 2017) de acuerdo con disposiciones legales.

- ***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 imponderables. 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 periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas al final del periodo que se informa.

- ***Provisiones*** – Las 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 comporten 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 periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

- ***Ingresos ordinarios*** - Se originan en la venta por mayor y menor de materiales, piezas y accesorios para la construcción, y se calcula 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 se reconocen cuando se transfieren los riesgos y beneficios derivados de la propiedad de los bienes; y, el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la prestación pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la prestación.

- ***Gastos*** – Son registrados al costo histórico. Los 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.
- ***Compensación de saldos y transacciones*** – Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan neto en resultados.

o **Normas nuevas**

Las nuevas normas emitidas y obligatorias a partir del 1 de enero del 2018 son las siguientes:

- NIIF 9 **Instrumentos financieros-**
- Todos los activos financieros que se clasifiquen dentro del alcance de la NIIF 9, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable.
 - Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero se presentarán en Otro resultado integral.
 - Se establece el modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, como lo establecía la NIC 39. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

- NIIF 15 **Ingresos procedentes de contratos con clientes-**
- Esta norma reemplaza a la NIC 18 Ingresos, NIC 11 Contrato de construcción y las interpretaciones respectivas.
- Esta norma añade un modelo de 5 pasos para reconocer el ingreso:
- Identificar el contrato
 - Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato
 - Determinar el precio de la transacción
 - Distribuir el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño del contrato
 - Reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de desempeño.
- Específicamente, una entidad reconocer el ingreso cuando el “control” de los bienes y servicios relacionados con una obligación de desempeño particular es transferido al cliente.

Norma emitida y adoptada anticipadamente que es obligatoria a partir del 1 de enero del 2019:

- NIIF 16 **Arrendamientos-**
- Esta norma reemplaza la NIC 17 e interpretaciones, y diferencia entre arrendamiento y contrato de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente.
- La diferencia entre arrendamiento operativo y financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y posterior medido al costo menos depreciación acumulada y deterioro. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha, para posteriormente ajustarlo por intereses, modificaciones, entre otros.

El arrendador mantiene los requerimientos de la NIC 17

3. EFECTIVO

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo en caja	37	473
Depósitos en bancos locales	299	1.934
	<u>336</u>	<u>2.407</u>

Los depósitos en bancos locales se mantienen en moneda nacional, y a la fecha del informe no mantienen saldos con alguna restricción en su disponibilidad.

4. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2018, las cuentas por cobrar a clientes corresponden a valores por regularizar que corresponde a los bonos aprobados por el MIDUVI para la adquisición de las casas.

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipos a proveedores	46.601	72.088
Partes relacionadas	44.000	320
Otras cuentas por cobrar	463.450	-
	<u>554.051</u>	<u>72.408</u>

6. INVENTARIOS

El movimiento comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

	Inversión preoperacional	Construcción en proceso	Viviendas Sariland	Baldeball	Otras Viviendas	Total
Enero 1 de 2017	113.851	6.804.218	-	43.627	-	6.961.696
Avance de obra	-	-	-	-	-	-
Reclasificación	(6.921)	(4.124.837)	-	(43.627)	-	(4.175.386)
Costos de construcción	-	(588.766)	-	-	-	(588.766)
Diciembre 31 de 2017	<u>106.930</u>	<u>2.090.615</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.197.545</u>
Reclasificación	-	-	-	-	3.323.207	3.323.207
Adición	-	46.848	127.706	43.627	52.000	270.181
Costos de construcción	-	-	-	-	-	-
Diciembre 31 de 2018	<u>106.930</u>	<u>2.137.463</u>	<u>127.706</u>	<u>43.627</u>	<u>3.375.207</u>	<u>5.790.933</u>

7. MAQUINARIAS, EQUIPOS Y MUEBLES

Un resumen comparativo del movimiento del costo y la depreciación acumulada, es el siguiente:

	Terreno	Vehículos	Muebles y Enseres	Equipos de Computo	Equipo oficina	Otros	Total
Costo:							
Enero 1, 2017	-	24.739	14.154	11.268	7.590	5.098	62.850
Adiciones	-	-	-	-	-	4.179	4.179
Diciembre 31, 2017	-	24.739	14.154	11.268	7.590	9.277	67.029
Adiciones	871.673	-	1.336	7.795	-	-	880.803
Bajas	-	-	-	-	(7.590)	(5.515)	(13.105)
Avalúo	1.376.255	-	-	-	-	-	1.376.255
Diciembre 31, 2018	2.247.928	24.739	15.490	19.063	-	3.762	2.310.982
Depreciación acumulada:							
Enero 1, 2017		(17.207)	(7.296)	(10.050)	(3.739)	(137)	(38.429)
Gasto depreciación	-	-	(1.415)	(445)	(693)	-	(2.553)
Diciembre 31, 2017		(17.207)	(8.711)	(10.495)	(4.432)	(137)	(40.982)
Gasto depreciación	-	-	(1.297)	454	(590)	(853)	(2.288)
Diciembre 31, 2018	-	(17.207)	(10.008)	(10.042)	(5.023)	(990)	(43.270)
Valor en libros neto:							
Enero 1, 2017	-	7.532	6.859	1.218	3.851	4.961	24.421
Diciembre 31, 2017	-	7.532	5.443	773	3.158	9.141	26.047
Diciembre 31, 2018	2.247.928	7.532	5.482	9.021	(5.023)	2.772	2.267.712

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de esta cuenta, fue el siguiente:

	Terreno	Total
Enero 1 de 2018	8.213.580	4.000.000
Reclasificación	(4.213.580)	4.213.580
Adición	210.823	-
Diciembre 31 del 2017	4.210.823	8.213.580

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	Año 2018		Año 2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<i>Banco Ecuatoriano de la Vivienda</i>				
Bono por liquidar	850.000		850.000	
<i>Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda</i>				
Bono por liquidar	370.500		370.500	
<i>Banco de Machala S.A.</i>				
<i>Sobregiro bancario</i>	0		127.634	
<i>Banco del Pacífico S.A.</i>				
Préstamo para operar	155.000	5.378.182		5.533.182
Intereses	247.702		9.071	
	<u>1.623.202</u>	<u>5.378.182</u>	<u>1.357.205</u>	<u>5.533.182</u>

Los bonos por liquidar incluyen US\$5.000,00 recibidos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador (MIDUVI), que se encuentran pendientes de legalizar, regularizar con las cuentas por cobrar y facturar.

El préstamo para operación, incluye un financiamiento para proyecto de interés público recibido del Banco del Pacífico S.A., por un monto de US\$7.566.932,07 recibido el 27 de septiembre de 2015 y vence el 9 de mayo de 2019, a una tasa efectiva de 9.33%, genera pagos mensuales de interés y 3 cuotas de capital cada doce meses.

Esta operación de crédito está garantizada por Hipoteca Abierta sobre un Los lotes disponibles para desarrollo del proyecto Urbanístico SARILAND, y gozan de varios años de periodo de gracia.

10. PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las cuentas por pagar comerciales incluyen cuentas por pagar a proveedores de materiales, suministros, accesorios y servicios, no incluye partes relacionadas y no generan interés explícito e implícito.

11. IMPUESTOS

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

Activos por impuestos corrientes-

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito tributario a favor del sujeto pasivo (ISD)	497	497
Crédito tributario a favor del sujeto pasivo (IVA)	17.446	-
Crédito tributario a favor del sujeto pasivo (IR)	600	600
	<u>18.543</u>	<u>1.097</u>

Pasivos por impuestos corrientes-

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones de impuesto a la renta	14.066	12.751
Impuesto al valor agregado	22.222	14.828
	<u>36.288</u>	<u>27.579</u>

Conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable-

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente es como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad/Pérdida antes de impuesto a la renta	(793.561)	(332.497)
Efecto impositivo de:		
Gastos no deducibles	40.495	4.955

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% (año 2018) y 22% (año 2017) sobre las utilidades sujetas a distribución; y, del 15% (año 2018) y 12% (año 2017) sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Movimiento del crédito tributario-

El movimiento del crédito tributario por retenciones de clientes, es como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito tributario:		
Retenciones de clientes del año actual	-	600
Crédito tributario de años anteriores	600	-
Saldo a favor	-	600

12. BENEFICIOS A EMPLEADOS

El movimiento comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	Seguridad social	Otros beneficios	Participación de utilidades	Total
Enero 1, 2017	1.953	3.955	5.652	11.561
Gasto del año	8.259	11.100		19.359
Pagos	<u>(4.226)</u>	<u>3.684</u>	<u>(5.652)</u>	<u>(6.194)</u>
Diciembre 31, 2017	<u>5.987</u>	<u>18.739</u>	<u>-</u>	<u>24.725</u>
Gasto del año	9.416	9.739	-	19.155
Pagos /ajustes	<u>(12.795)</u>	<u>(20.515)</u>		<u>(33.310)</u>
Diciembre 31, 2018	<u>2.608</u>	<u>7.963</u>	<u>-</u>	<u>10.571</u>

Seguridad social incluye el aporte patronal al IESS, préstamos hipotecarios y quirografarios; y, fondo de reserva;

Otros beneficios incluyen remuneraciones adicionales que por ley son obligatorios reconocerles a los empleados afiliados. El décimo tercero se cancela en diciembre como bono navideño, y el décimo cuarto se cancela en los meses de marzo en la costa y septiembre en la sierra, como bono para inicio de periodo escolar, mas liquidaciones e indemnizaciones por terminación laboral; y,

La participación de utilidades corresponde al 15% de la utilidad contable que se provisiona al cierre del ejercicio para ser cancelado a los empleados afiliados en abril del año siguiente.

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Partes relacionadas (<i>Ver Nota 19</i>)	-	7.212
Empleados	4.054	-
Anticipo de clientes	85.438	139.971
Otras cuentas por pagar proveedores	321.381	-
	<u>410.873</u>	<u>147.183</u>

14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un detalle de los saldos por cobrar y pagar con las partes relacionadas, fueron los siguientes:

Diciembre 31,	Por pagar corriente		Por pagar no corriente	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inmobiliaria IMVIARDU S.A.	-	-	2.114.166	1.909.444
Camposanto Jardines del Eden S.A. CAJARDENSA	-	-	81.484	31.890
Inmobiliaria V&B			407.650	-
Balcones de las Ballenas S.A. BALDEBALL		7.212		-
Preserexas S.A.			105.703	23.415
Vacatoursa			202.975	1.077
Corporación Aray Aray S.A. BIOARAY	-	-	811.937	1.242.285
Fideicomiso Mercantil Hotel Sail Plaza Manta			87.233	-
Accionistas	-	-	375.164	494.165
	<u>-</u>	<u>7.212</u>	<u>4.186.312</u>	<u>3.702.276</u>

Las transacciones con partes relacionadas corresponden a préstamos otorgadas y recibidos con compañías relacionadas, no tienen fecha de vencimiento y no generan tasa de intereses porque se estima liquidarse y regularizarse en terminos corrientes.

15. PATRIMONIO

- **Capital social y aumento de capital.-** Al 31 de diciembre del 2018 el capital social de la Compañía estaba constituido por 1.057.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una, totalmente pagadas.

La composición accionaria es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>%</u>	<u>Valor</u>
Galo Andrés Alcívar Alcívar	Ecuador	0%	1,00
Juan Carlos Aray Miranda	Ecuador	100%	1.056.999,00
			<u>1.057.000,00</u>

- **Reserva legal.-** De acuerdo con la legislación vigente, las Compañías formarán un fondo de reserva hasta que éste alcance por lo menos al veinte por ciento del capital social. En cada anualidad la compañía segregará, de las utilidades liquidadas y realizadas, un cinco por ciento para este objetivo.

- **Resultados acumulados.-** Los resultados de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

20. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de preparación de este informe, no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.