

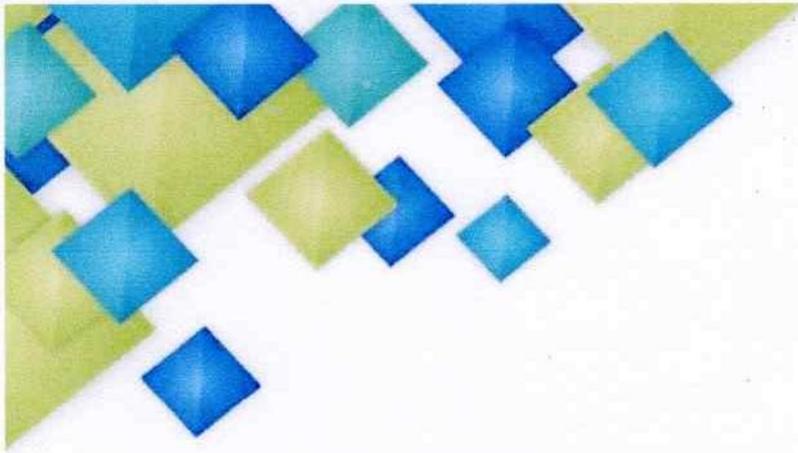
**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS
ORTHIDS CLTDA.**

**Estados Financieros bajo Normas Internacionales de
Información Financiera – NIIF para Pymes
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 Y 2017
Informe de los Auditores Independientes.**

PBX. 046002030 - Directo Gerencia. 042639194 - Cel. 0995368911/0998907277

Av. Joaquín Orrantía y Leopoldo Benítez
Edif. Trade Building Torre "B" Piso "C" corporativo - Ofic. L-726c / L-725C / L-720c
(junto al Mall del Sol, atrás del Hotel Sonesta)

serviciosalcliente@profesionalesistant.com • erodriguez@profesionalesistant.com



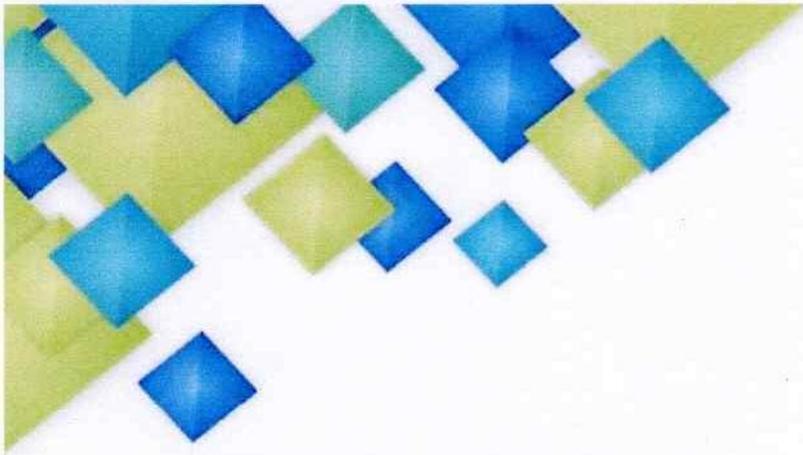
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

<u>Contenido</u>	<u>Páginas</u>
Informe de auditores independientes	2 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambio en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 24

Abreviaturas:

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PYMES	Pequeñas y medianas empresas
NIA	Normas Internacionales de Auditorías
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Éticas para Contadores
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
IVA	Impuesto al Valor Agregado
UAFE	Unidad de Análisis Financiero y Económico
INEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censo
US\$	U.S. dólares



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de:
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la compañía **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultado integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la compañía **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.** al 31 de diciembre del 2018, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES).

2. Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de la compañía **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.**, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con este Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

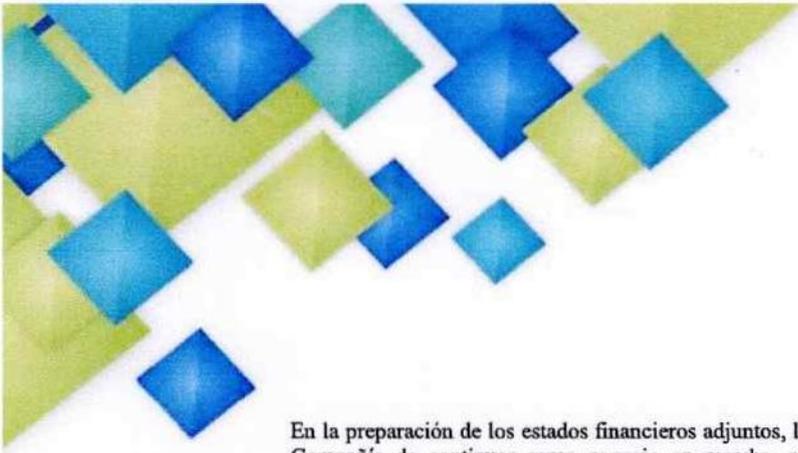
3. Cuestiones clave de auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0008 emitida por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.** está considerada como una compañía de interés público.

4. Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

La administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), así como el control interno que la administración de la compañía considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.



En la preparación de los estados financieros adjuntos, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

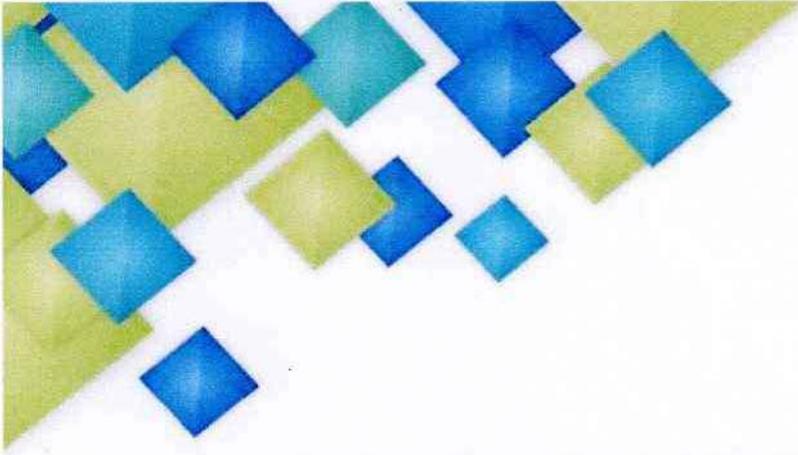
Los encargados de la Administración de la Compañía son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

5. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales puedan surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, y como parte de nuestra responsabilidad manifestamos que:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a un fraude es más elevado que en el caso que la misma sea resultante de errores, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y si la correspondiente información revelada por la Administración de la compañía es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Compañía, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como una empresa en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden llevar a que la compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la correspondiente presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logren su presentación razonable.



SOLAUDIT S.A.
SOLUCIONES EN AUDITORIAS

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

SOLUCIONES EN AUDITORIAS S.A. SOLAUDIT
No. de Registro Nacional de Auditores Externos en la
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros: 852


CPA. Elizabeth Rodríguez, Msc.
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 35913

Guayaquil, abril 5 del 2019

PBX. 046002030 - Directo Gerencia: 042639194 - Cel. 0995368911/0998907277

Av. Joaquín Orrantía y Leopoldo Benítez
Edif. Trade Building Torre "B" Piso "C" corporativo - Ofic. L-726c / L-725C / L-720c
(junto al Mall del Sol, atrás del Hotel Sonesta)

serviciosalcliente@professionalassistant.com • erodriguez@professionalassistant.com

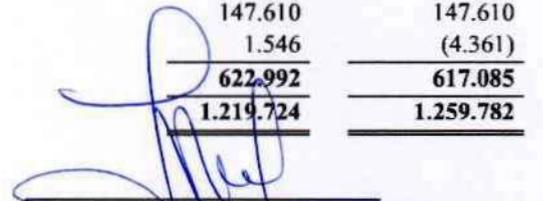
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C.LTDA.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en dólares)

		Diciembre	Diciembre
<u>ACTIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	2.052	41.878
Activos Financieros, neto	4	3.626	-
Inventarios	5	-	547.812
Servicios y otros pagos por anticipados	6	8.675	8.675
Activos por Impuestos Corrientes	7	2.162	2.000
Total activo corriente		16.515	600.365
Activo no corriente			
Propiedades y equipo neto	8	1.203.209	659.417
Total activo no corriente		1.203.209	659.417
Total activos		1.219.724	1.259.782
<u>PASIVO</u>			
Pasivo Corriente			
Pasivos Financieros	9	8.060	6.530
Otras Obligaciones corrientes	10	1.363	1.277
Total pasivos corrientes		9.423	7.807
Pasivo no Corriente			
Pasivos Financieros	9	587.309	634.890
Total pasivos no corrientes		587.309	634.890
Total pasivos		596.732	642.697
<u>PATRIMONIO NETO</u>	11		
Capital		5.000	5.000
Reserva Legal		1.000	1.000
Reserva Facultativa		30.995	30.995
Adopción por primera vez de NIIF		436.841	436.841
Resultados acumulados		147.610	147.610
Resultados del ejercicio		1.546	(4.361)
Total patrimonio neto		622.992	617.085
Total pasivos y patrimonio neto		1.219.724	1.259.782


Víctor Antonio Rojas Naranjo
Gerente General


Lcda. Miryam Agila Nuiracocha
Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS

C.LTDA.

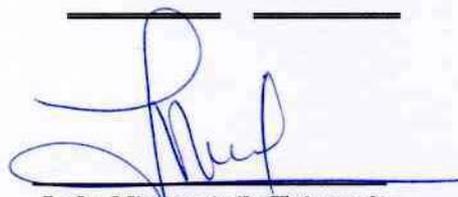
ESTADOS DE LOS RESULTADOS INTEGRALES

Por los Períodos Terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos de Actividades Ordinarias	12	48.050	197.333
Costo de ventas	13	(6.981)	(162.753)
Utilidad bruta		41.069	34.580
Gasto de operación y financieros			
Gastos administrativos y ventas	13	(38.412)	(30.316)
Gastos Financieros		(31)	(1.689)
Total gastos de operación y financiero		(38.443)	(32.005)
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		2.626	2.575
15% Participación de trabajadores en las utilidades	14	(394)	(386)
Impuesto a la renta causado	14	(686)	(6.550)
Resultado del ejercicio		1.546	(4.361)


Victor Antonio Rojas Naranjo
Gerente General


Lcda. Miryam Agila Huiracocha
Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUÍDEAS ORTHIDS C.I.TDA.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017
 (Expresado en dólares)

	Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Adopción por primera vez de NIIF	Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Total
SALDO AL 1 DE ENERO DEL 2017	5.000	1.000	30.995	436.841	110.419	37.191	621.446
Transferencias a Resultados Acumulados	-	-	-	-	37.191	-37.191	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-4.361	-4.361
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017	5.000	1.000	30.995	436.841	147.610	-4.361	617.085
Transferencias a Resultados Acumulados	-	-	-	-	-4.361	4.361	-
Absorción de pérdida	-	-	-	-	4.361	-	4.361
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	1.546	1.546
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018	5.000	1.000	30.995	436.841	147.610	1.546	622.992


Victor Antonio Rojas Narzajo
 Gerente General


Lcda. Miryam Agila Huira-cocha
 Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS
C.LTDA.**

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

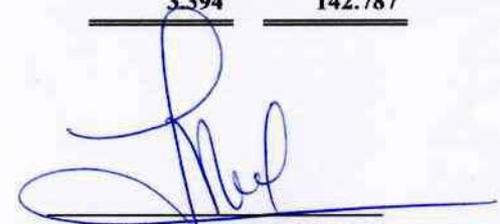
(Expresado en dólares)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros procedentes de ventas de bienes	44.262	196.923
Cobros por actividades de operación	44.262	196.923
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(33.549)	(37.102)
Pago de sueldos y beneficios sociales a trabajadores	(6.856)	(14.233)
Impuestos a las ganancias pagados	(463)	(2.801)
Pagos por actividades de operación	(40.868)	(54.136)
Efectivo neto procedente de actividades de operación	3.394	142.787
FLUJO DE EFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Pagos de préstamos a socios	(43.220)	(128.310)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(43.220)	(128.310)
Disminución (Incremento) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo	(39.826)	14.477
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	41.878	27.401
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	2.052	41.878

CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA CON EL EFECTIVO NETO PROCEDENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DEL 15% TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	2.626	2.575
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	2.940	(1.575)
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	4.020	5.361
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(686)	(6.550)
Ajustes por gasto por participación trabajadores	(394)	(386)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	(2.172)	141.787
Incremento (Disminución) en cuentas por cobrar clientes	(3.626)	1.316
Disminución en inventarios	-	156.072
Incremento en Servicios y otros pagos anticipados	-	(8.675)
Incremento en activos por impuestos corrientes	(162)	(1.726)
Incremento en cuentas por pagar comerciales	1.530	6.054
Incremento (Disminución) en otras cuentas por pagar	84	(10.874)
Incremento (Disminución) en beneficios a empleados	2	(380)
Flujos de efectivo neto procedente de actividades de operación	<u>3.394</u>	<u>142.787</u>


Victor Antonio Rojas Naranjo
 Gerente General


Lcda. Miryam Agila Huiracocha
 Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Constitución y operaciones

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA., es una compañía de nacionalidad ecuatoriana, de estructura organizacional pequeña, constituida en Guayaquil el 14 de septiembre del 2007, ante el Abogado Eduardo Falquez Ayala, Notario Público Séptimo del cantón Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Machala el 26 de septiembre del 2007, y aprobada mediante Resolución No. 07.M.DIC.0238 de la Superintendencia de compañías el 21 de septiembre del 2007.

Mediante Acta de Junta Universal de Socios celebrada el 14 de enero del 2013, resuelven ampliar y reformar el objeto social de la Compañía, con la actividad de alquiler de bienes inmuebles.

Su actividad principal es la construcción de viviendas y el alquiler de bienes inmuebles para locales comerciales y para vivienda, donde el mayor volumen de venta lo tiene del edificio Dermafit ubicado en las calles Telmo Sandoval y Edgar Córdova Polo en la Cdma. Unioro, Cantón Machala provincia de El Oro, área de construcción total 55 metros cuadrados.

La compañía, CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA. mantiene su domicilio tributario en la ciudad de Machala, con RUC 0791728525001.

La compañía se encuentra regulada y da cumplimiento a las disposiciones Legales y Tributarias de la Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas, Ministerio de Relaciones Laborales, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Unidad de Análisis Financiero y Económico – UAFE. Adicionalmente cumple con lo establecido en los estatutos y disposiciones internas de la compañía.

2. 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:

- 2.1. **Base de presentación.** – Los Estados Financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF para Pymes (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) en mayo del 2015 y vigentes para el año 2017

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para Pymes requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Sección	Nombre de la Sección
3	Presentación de Estados Financieros
4	Estado de Situación Financiera
5	Estado de Resultado Integral y Estado de Resultados Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Resultados y ganancias
6	Acumuladas
7	Estado de Flujos de Efectivo
8	Notas a los Estados Financieros
10	Políticas, estimaciones y errores contables
11	Instrumentos Financieros Básicos
16	Propiedades de Inversión
17	Propiedades, planta y equipo
20	Arrendamientos
22	Pasivos y patrimonio
23	Ingresos de actividades ordinarias

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (a continuación...)

2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

2.3. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo comprende tanto el efectivo disponible, como los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de alta liquidez a corto plazo menores a 90 días desde la fecha de su adquisición, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2.4. Activos y pasivos financieros

2.4.1 Activo Financiero

Una entidad reconocerá un activo financiero en su Estado de Situación Financiera cuando, y sólo cuando, se convierta en parte del contrato y, como consecuencia de ello, tiene el derecho legal a recibir efectivo.

Los activos a ser adquiridos como resultado de un compromiso en firme de vender bienes o servicios, no se reconocen generalmente hasta que al menos alguna de las partes haya ejecutado sus obligaciones según el contrato.

Un detalle de activos financieros es el siguiente:

Documentos y Cuentas por cobrar clientes no relacionados u otras cuentas por cobrar relacionados y no relacionados que generan intereses. -

Corresponden principalmente a aquellos deudores pendientes de pago por los bienes o servicios vendidos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable (costo de la transacción), menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso de que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar.

La política de la Compañía para la recuperación de la cartera es de 15 días, y si al cierre del período presenta cartera por recuperar mediante análisis crediticio se determinará el riesgo o incertidumbre que pudiere tener la recuperación de dichas partidas, y en el caso que lo hubiere se reconocerá en libros el deterioro en cumplimiento a la Sección 11 párrafos 17 y 21.

2.4.2 Pasivos Financieros

Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos doce meses después de la fecha del Estado de Situación Financiera.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, las obligaciones son derivadas por bienes y servicios u otros necesarios para el giro del negocio, estas son pagaderas conforme lo pactado con los acreedores establecido en las políticas contables de la compañía.

Un detalle de pasivos financieros es el siguiente:

Cuentas por pagar locales no relacionados u otras cuentas por pagar. -

Constituye las obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se lo realiza dentro de un año

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (a continuación...)

o menos en el ciclo operativo normal del negocio, si es mayor se registran y presentan como pasivos no corrientes.

Obligaciones Financieras

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance de situación financiera.

Reconocimiento, medición inicial y posterior

Reconocimiento. -

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial. -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas.

Medición posterior. -

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método interés efectivo, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- Cuentas por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por el alquiler de inmuebles en el curso normal de operaciones. Se registran a su valor nominal, pues no generan intereses y se recuperan en 15 días, no realiza provisión para cuentas incobrables debido a que sus cuentas son de rápida recuperación y no están expuestas al riesgo del mercado.

Pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo y corresponde a cuentas por pagar a proveedores locales por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta en 60 días.

2.5. **Inventarios**

Los inventarios son activos adquiridos para ser vendidos en el curso normal de la operación, en proceso de producción con vistas a esa venta; o en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de construcción.

Los inventarios de la compañía corresponden a los siguientes ítems:

- Terreno para la construcción: estos terrenos fueron adquiridos con la intención de ser utilizados en un plan de construcción dentro de un plazo no mayor a 24 meses desde su adquisición. Para su valorización se utiliza el método de costo histórico.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (a continuación...)

- Obras en ejecución: corresponde a los desembolsos efectuados en virtud de los contratos celebrados, y su valorización se realizará al costo.
- Inventarios de materiales: corresponde al stock de materiales comprados y aun no utilizados en el proceso de construcción, estos se registran al costo.

Medición Inicial

La entidad incluirá en el costo de los inventarios todos los costos de compra, costos de transformación y otros costos incurridos para darles su condición y ubicación actuales.

Medición Posterior

Posteriormente la entidad medirá los inventarios al importe menor entre el costo y valor neto realizable (precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta).

2.6 Anticipos entregados a proveedores

Los anticipos a proveedores corresponden principalmente al efectivo entregado, con el fin de asegurar precios o productos para el aprovisionamiento de un determinado bien o servicio utilizados en el giro ordinario del negocio. Estos se registran a su valor nominal al momento de la entrega del efectivo, no generan intereses y son liquidados con la entrega del bien o la prestación del servicio.

2.7 Propiedad y Equipos

Medición Inicial

La entidad medirá un elemento de propiedades y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial. El costo de los elementos de propiedades y equipo comprende el costo de adquisición y todos aquellos costos susceptibles a capitalizar.

Medición Posterior

La Compañía con posterioridad a su reconocimiento inicial, mide los elementos de propiedades y equipo a su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Los pagos por mantenimientos son cargados al gasto, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas.

Los gastos por depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas fielmente al patrón de consumo o la vida útil, como sigue:

Propiedad y Equipo	Políticas de capitalización	Años	Porcentaje
Muebles y enseres	US\$1.000	10	10%
Vehículos	US\$5.000	5	20%

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada Estado de Situación Financiera para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades y equipos.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES (a continuación...)

2.8 Impuesto a la renta corriente

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

La compañía tiene como política reconocer y pagar los impuestos conforme lo establece la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

2.9 Beneficios a empleados

Corrientes: Corresponden principalmente a:

Participación de los trabajadores en las utilidades: 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 liquidadas de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base del devengado.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Desahucio: La empresa reconoce los beneficios de bonificación por desahucio cuando el empleado se desvincule de la compañía, mediante acta de finiquito.

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para desahucio, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas 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 empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

Jubilación Patronal

La Compañía mantiene como política reconocer la provisión por jubilación patronal para aquellos empleados con más de 10 años de antigüedad, sin embargo, si el valor de la provisión de los empleados mayores a 10 años es inmaterial, la Compañía tiene la potestad de reconocerla o no ya que esta omisión no afectaría significativamente la presentación razonable de los Estados Financieros.

2.10 Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma.

Las provisiones se revisan a cada fecha del Estado de Situación Financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES (a continuación...)

2.11 Reserva legal

La ley de Compañías establece que toda compañía limitada debe apropiarse el 5% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital suscrito y pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen para representar la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con los clientes por un importe que refleje la contraprestación a que la entidad espera tener derecho, a cambio de dichos bienes o servicios.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

La Compañía reconoce los ingresos cuando a medida que satisfaga una obligación de desempeño mediante la prestación de servicios comprometidos para con el cliente, de acuerdo al párrafo 3 de la Sección 23.

La Compañía reconoce el valor razonable de su activo biológico al cierre del período, tomando como base las piscinas no cosechadas y en proceso al cierre del período, reconociendo la utilidad o pérdida por valoración del activo biológico, misma que fue reconocida en el Estado de Resultado Integral.

Los ingresos de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA proviene principalmente del alquiler de departamentos y oficinas.

2.13 Reconocimiento de gastos

El reconocimiento de gastos ocurre simultáneamente con el reconocimiento del incremento en las obligaciones o decremento de los activos. Los gastos se reconocen en el Estado de Resultado Integral sobre las bases de una asociación directa entre los gastos incurridos y la obtención de ingreso. Los gastos se reconocen en función al método del devengado.

2.14 Uso de estimaciones y supuestos significativos

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionada con el siguiente concepto:

- Propiedades y equipos: La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

2.15 Sistema contable

El sistema operativo que maneja la Constructora Inmobiliaria las Orquideas Orthids C.Ltda, para desempeñar sus actividades financieras y comerciales es "SCAI SQLV2016" WINDOWS SERVER 2008 ESTÁNDAR, el cual trabaja sobre una base de datos VISA FOXPRO 9.0 que se ejecuta sobre la plataforma Windows 7.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES (a continuación...)

2.16 Cambios en el poder adquisitivo de la moneda

El poder adquisitivo de la moneda US dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>Inflación</u>
2014	3,67%
2015	3,38%
2016	1,12%
2017	(0,20)%
2018	0,27%

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el efectivo y equivalente de efectivo fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$ dólares	
<u>Banco</u>		
Banco de Machala S.A.	2.052	41.878
	<u>2.052</u>	<u>41.878</u>

El origen de fondos en la cuenta corriente del Banco Machala, proviene del alquiler de bienes inmuebles, fondos que están disponibles.

4. ACTIVOS FINANCIEROS, NETO

Un resumen de cuentas por cobrar clientes no relacionados que no generan intereses y otras cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados al 31 de diciembre del 2018, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$ dólares	
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados que no generan intereses	a) 3.626	-
	<u>3.626</u>	<u>-</u>

a) Los saldos pendientes de cobro al 31 de diciembre del 2018 corresponden principalmente a Chinee Investments S.A., por US\$2.080 por arriendo de local comercial.

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 los inventarios se conforman de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$ dólares	
<u>Inventario de Productos en proceso</u>		
Obras en construcción Edificio 2	-	414.812
Terrenos Orquídeas 2	-	133.000
	a) <u>-</u>	<u>547.812</u>

a) Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de inventario de productos en proceso es reclasificado a Propiedad, planta y equipo, debido a la culminación de la obra.

El costo de ventas por el año 2018 y 2017 ascendieron a US\$ 6.981 y US\$ 162.753 respectivamente.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 Al 31 de diciembre de 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares)

5. INVENTARIOS (a continuación...)

La compañía no registra impuestos diferidos debido a que la base contable de los inventarios es igual a la base fiscal de los mismos, los inventarios de bienes son medidos al costo de acuerdo a la Sección 13 de Inventarios, se situará el importe en libros por debajo del costo, siempre que se espere que los productos terminados a los que se incorpore sean vendidos al costo o por encima del mismo, consecuentemente no hay indicio de deterioro cumpliéndose adicionalmente a lo establecido en la Sección 13 de Inventario.

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS POR ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los servicios y otros pagos por anticipado corresponde a saldos por valores entregados por anticipado a la Abg. Pamela Valverde por US\$ 8.675 por trámites legales por la venta de bienes.

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle de activos por impuestos corrientes se resume a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$ dólares	
Crédito Tributario Renta año 2018	2.102	2.000
Crédito Tributario IVA	60	-
	<u>2.162</u>	<u>2.000</u>

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETOS

El detalle de propiedades y equipos, neto de los años 2018 y 2017 se detalla a continuación:

2018	Movimientos			<u>Saldos al</u> <u>31/12/2018</u>
	<u>Saldos al</u> <u>01/01/2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Transferencias</u>	
Terrenos	655.397	-	133.000	788.397
Muebles y enseres	53.605	-	-	53.605
Edificio			414.812	414.812
Vehículos	83.179	-	-	83.179
Subtotal	<u>792.181</u>	<u>-</u>	<u>547.812</u>	<u>1.339.993</u>
Depreciación acumulada	<u>(132.764)</u>	<u>(4.020)</u>	<u>-</u>	<u>(136.784)</u>
Deterioro acumulado	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>-</u>
Total	<u>659.417</u>	<u>(4.020)</u>	<u>547.812</u>	<u>1.203.209</u>

De acuerdo a la Sección 27 párrafo 5, los elementos de propiedad y equipo no presentan indicios de deterioro, consecuentemente no existe registro de impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles, debido a que la entidad evaluó al final del periodo en que se informa los factores externos e internos a efectos de determinar si los elementos de propiedad y equipo presentaban indicios de deterioro de valor, concluyendo la administración que no existe deterioro de valor.

	<u>%</u> <u>Deprec.</u>	Movimientos		
		<u>Saldos al</u> <u>01/01/2017</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al</u> <u>31/12/2017</u>
Terrenos		655.397	-	655.397
Muebles y enseres	10%	53.605	-	53.605
Vehículos	20%	83.179	-	83.179
Subtotal		<u>792.181</u>	<u>-</u>	<u>792.181</u>
Depreciación acumulada		<u>(127.403)</u>	<u>(5.361)</u>	<u>(132.764)</u>
Total		<u>664.778</u>	<u>(5.361)</u>	<u>659.417</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 Al 31 de diciembre de 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares)

9. PASIVOS FINANCIEROS

CORRIENTE

El saldo de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fueron las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$ dólares	
Cuentas y documentos por pagar a locales	2.235	-
Otras cuentas por pagar	a) <u>5.825</u>	<u>6.530</u>
	<u>8.060</u>	<u>6.530</u>

a) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las otras cuentas por pagar se detallan a continuación

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$ dólares	
<u>Prestamos de socios</u>		
Rojas Naranjo Víctor Antonio	1.333	1.930
Rojas Valle Víctor Antonio	1.436	1.500
Rojas Valle Karla Anabel	3.056	3.100
	<u>5.825</u>	<u>6.530</u>

La administración de la Compañía mantiene valores por pagar a los socios por préstamos recibidos por el valor de US\$5.825, mismos que no generan intereses y no compromete los activos de la empresa, que serán canceladas en función a la liquidez de la empresa.

NO CORRIENTE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$ dólares	
Cuentas por pagar relacionadas	Nota 15) <u>587.309</u>	<u>634.890</u>
	<u>587.309</u>	<u>634.890</u>

Corresponde a valores por pagar al socio Sr. Víctor Rojas Naranjo por préstamos recibidos por el valor de US\$587.309, mismos que no generan intereses y no compromete los activos de la empresa, los cuales serán canceladas en función a la liquidez de la empresa.

10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de otras obligaciones corrientes es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$ dólares	
15% de participación de trabajadores	a) 394	386
Por beneficios de ley a empleados	b) 355	345
Con la Administración Tributaria	529	463
Con el IESS	85	83
	<u>1.363</u>	<u>1.277</u>

a) El movimiento de la provisión para 15% participación de trabajadores fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$ dólares	
Saldo inicial del año	386	8.508
Provisión del año	394	386
Pagos	(386)	(8.508)
Saldo final al 31 de diciembre	<u>394</u>	<u>386</u>

b) El movimiento de los beneficios de ley a los empleados fue como sigue:

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 Al 31 de diciembre de 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares)

10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (a continuación...)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$ dólares	
Décimo Tercer Sueldo	33	32
Décimo Cuarto Sueldo	322	313
	<u>355</u>	<u>345</u>

11. PATRIMONIO, NETO

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 estaba representada por 500 acciones ordinarias y nominativas de US\$10 cada una:

	Nacionalidad	No. De acciones	Valor nominal	Participación en	
				US\$	%
Rojas Naranjo Víctor Antonio	Ecuatoriana	490	10	4.900	98%
Rojas Valle Karla Anabel	Ecuatoriana	5	10	50	1%
Rojas Valle Víctor Antonio	Ecuatoriana	5	10	50	1%
		<u>500</u>		<u>5.000</u>	<u>100%</u>

Absorción de pérdidas

Mediante Acta de Junta General de Socios con fecha 26 de marzo de 2018, se aprobó que la pérdida sea absorbida por la cuenta de socios.

12. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle de ingresos de actividades ordinarias del año 2018 y 2017, corresponde como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$ dólares	
Venta de Departamento	-	156.072
Arriendo de departamento	7.200	5.100
Alquiler de oficinas	40.850	36.161
	<u>48.050</u>	<u>197.333</u>

Los ingresos generados en el período 2018, corresponden al alquiler del edificio Dermafit ubicado en las calles Telmo Sandoval y Edgar Córdova Polo en la Cda. Unioro, que mantiene un contrato firmados principalmente con Chinee Investments S.A., Bucalia Clinic House S.A. y Seguros del Pichincha.

13. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los costos y gastos operacionales de acuerdo a su naturaleza se conformaron de la siguiente manera:

COSTOS DE VENTA

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los costos de venta ascendieron a US\$ 6.981 y 162.753 respectivamente

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Un resumen de los gastos de administración reportados en los Estados Financieros se detalla a continuación:

13. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA (a continuación...)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$ dólares	
Sueldos y Salarios	4.718	4.588
Aporte al IESS	966	992
Beneficios Sociales	788	757
Honorarios Profesionales	11.939	8.320
Predios Urbanos	5.298	4.422
Impuesto y contribuciones	1.030	1.146
Varios gastos de administración	13.673	10.091
	<u>38.412</u>	<u>30.316</u>

14. IMPUESTO A LA RENTA

El Impuesto a la Renta por los años originados al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se presenta a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$ dólares	
Utilidad antes de Participación de empleados en las utilidades e impuesto a la renta	2.626	2.575
15% Participación trabajadores por pagar	(394)	(386)
Gastos no deducibles	884	1.818
Base Imponible	3.116	4.007
Impuesto a la renta Causado	686	881
Anticipo determinado	-	8.414
Rebaja según decreto 210	-	<u>(1.864)</u>
Impuesto a la renta determinado menos rebaja según Decreto 210		6.550
Anticipo pagado Impuesto a la Renta	-	<u>(6.550)</u>
Retenciones en la fuente	<u>(2.788)</u>	<u>(2.000)</u>
Saldo a favor del contribuyente	<u>(2.102)</u>	<u>(2.000)</u>

Al 31 de diciembre del 2018, la Administración preparó Conciliación Tributaria Preliminar, y como se puede observar se generó un crédito tributario a favor de la empresa.

Tarifa de Impuesto a la Renta

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% sobre de las utilidades grabables. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a compañías más tres (3) puntos porcentuales cuando la compañía tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
Al 31 de diciembre de 2018 Y 2017
(Expresado en dólares)

15. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la compañía mantiene los siguientes saldos por cobrar:

PASIVO NO CORRIENTE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$ dólares	
Rojas Naranjo Víctor Antonio	a) 587.309	634.890
	<u>587.309</u>	<u>634.890</u>

La administración de la Compañía mantiene saldos por pagar al socio Sr. Víctor Rojas por préstamos recibidos por el valor de US\$587.309, mismos que no generan intereses y no compromete los activos de la empresa, los cuales serán canceladas en función a la liquidez de la empresa.

La compañía no mantiene las siguientes transacciones con sus relacionadas:

1. Préstamos sin intereses, a tasas significativamente altas o bajas en relación a las tasas existentes en el mercado, sin vencimiento o cláusulas sancionatorias de mora.
2. Intercambio de propiedades por otras propiedades similares en una transacción no monetaria, cesiones de acreencias y cruce de cuentas.
3. Inversiones permanentes importantes durante el año.
4. Contrataciones de seguros, servicios administrativos, honorarios, regalías y asistencias técnicas.
5. Arrendamiento mercantil y ventas de activos fijos.
6. Transacciones de marcas, patentes, regalías y licencias.

Precios de transferencia

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 del Servicio de Rentas Internas con fecha 27 de mayo del 2015 se estableció el contenido del Anexo de Operaciones con partes relacionadas y del Informe Integral de Precios de transferencia.

Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior USD 3'000.000,00 deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los USD15.000.000, dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

En relación a las exenciones del régimen de precios de transferencia se establece lo siguiente: en el Art. Innumerado Quinto de la sección segunda de la LRTI que dispone lo siguiente: "Art. (...) - Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia cuando:

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

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA. no está sujeta a la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, debido a que sus operaciones con partes relacionadas, en el período 2018, no superan el monto acumulado de US\$ 3.000.000, establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-000455 del Servicio de Rentas Internas con fecha 27 de mayo del 2015.

16. CUMPLIMIENTO CON LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO (UAFE)

Según la resolución UAF-DG-SO-2016-0001 del 22 de marzo del 2016, se resuelve expedir el instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), catalogados como actividades y profesiones no financieras, en los siguientes términos:

Desarrollar un sistema de prevención de riesgos, obtener un código de registro, designar a un oficial de cumplimiento titular, y suplente, conformar un comité de cumplimiento, elaborar y enviar los reportes de las operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas y de las operaciones o transacciones iguales o superiores a US\$10.000.

La Compañía a la fecha de este informe ha dado cumplimiento a las disposiciones exigidas por la UAFE, tales como: la designación del oficial de cumplimiento y reportando la información correspondiente sobre operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas por los años 2018 y 2017, a la Unidad de Análisis Financiero Económico – UAFE

17. MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

En el curso normal de las operaciones las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros, siendo la administración la responsable de establecer y supervisar el marco de administración de riesgo, así como el desarrollo y el movimiento de las políticas que administran dichos riesgos.

Riesgo País: En el año 2018, pese a las gestiones del Gobierno, el riesgo país del Ecuador disminuyó en comparación con el año 2017, pues el mercado asume que la colocación de bonos tiene su riesgo. Los problemas económicos y la estabilidad política confluyen para configurar este factor que busca ser mensurable eventualmente los cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales y a causa de estos problemas las compañías ecuatorianas se pueden ver afectadas, por la falta de ingresos.

Riesgo de mercado: Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas en su valor razonable y por ende, todos los cambios en las condiciones de mercado afectan directamente al patrimonio de la compañía

Riesgo de liquidez: Se generan cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La liquidez en la compañía se analiza diariamente con la revisión los saldos disponibles en las cuentas bancarias.

		2018		2017	
Riesgo de Liquidez		Resultados		Resultados	
Capital de trabajo	Activo Corriente - Pasivo corriente	7.092		592.558	
Razón corriente	Activo corriente	16.515	1,75	600.365	76,90
	Pasivo corriente	9.423		7.807	
Prueba ácida	Activo corriente - Inventario	16.515	1,75	52.553	6,73
	Pasivo corriente	9.423		7.807	

17. MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (A continuación...)

Los índices de liquidez, miden la capacidad para establecer la facilidad o dificultad que presenta una compañía para pagar sus pasivos corrientes al convertir efectivo sus activos corrientes, tanto así que para el año 2018 por cada dólar de obligación corriente la compañía está en la capacidad de cubrir 1,75 dólares, por cada dólar de obligación corriente.

Al ser los activos corrientes superiores a los pasivos corrientes de la compañía está frente a un capital de trabajo positivo de US\$7.092, esto indica que la compañía puede cumplir con sus obligaciones corrientes, así como también invertir y contraer préstamos a corto plazo.

Riesgos de gestión: Este indicador tiene por objetivo medir la eficiencia con la cual las empresas utilizan sus recursos. De esta forma, miden el nivel de rotación de los componentes del activo, el pago de las obligaciones y la eficiencia con la cual una empresa utiliza sus activos según la velocidad de recuperación de los valores aplicados en ellos y el peso de diversos gastos de la firma en relación con los ingresos generados por ventas.

<u>Riesgo de Gestión</u>		<u>2018</u>		<u>2017</u>	
		<u>Resultados</u>		<u>Resultados</u>	
Periodo medio de pago	<u>Cuentas y documentos por pagar * 360</u>	804.600	115	0	0
	<u>Compras</u>	6.981		6.681	
	<u>Gastos de Adm. Y ventas</u>	38.412		30.316	
Impacto Gastos Adm. Y ventas	<u>Ventas netas</u>	48.050	72,44%	197.333	15,36%

El período medio de pago es de 115 días, siendo no adecuado si se compara con la política de pago a sus proveedores el cual es de hasta 60 días, la empresa se apalanca en sus proveedores.

Riesgos Operativos

Endeudamiento – Solvencia: Los indicadores de endeudamiento o solvencia tienen por objeto medir en qué grado y de qué forma participan los acreedores dentro del financiamiento de la empresa y de la evaluación se desprende un riesgo bajo para la compañía.

<u>Endeudamiento- Solvencia</u>		<u>2018</u>		<u>2017</u>	
		<u>Resultados</u>		<u>Resultados</u>	
Endeudamiento del Activo	<u>Total pasivo</u> x 100%	596.732	48,92%	642.697	51,02%
	<u>Total activo</u>	1.219.725		1.259.782	
Concentración de endeudamiento	<u>Pasivo corriente</u> x 100%	9.423	1,58%	7.807	1,21%
	<u>total pasivo</u>	596.732		642.697	
Concentración a largo plazo	<u>Pasivo no corriente</u> x 100%	587.309	98,42%	634.890	98,78%
	<u>Total pasivo</u>	596.732		642.697	

Existe un endeudamiento comparados con los activos total del 48,92%, lo cual demuestra que la empresa mantiene dependencia frente a sus proveedores y socios por sus dividendos, los cuales son su fuente de financiamiento.

La compañía no mantiene sus bienes asegurados, los mismos que se encuentran expuestos a cualquier riesgo de catástrofe natural e incendio.

Riesgo Legal: La empresa en el presente período no presenta demanda de ninguna índole que le representen riesgos legales. Se determina un riesgo bajo para la empresa.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

SOCIEDADES DE INTERÉS PÚBLICO

La compañía CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA es considerada como compañía de interés público a partir del 1 de enero del 2018, de acuerdo a lo dispuesto en el #8 de la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0001 de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, donde se establece que se considerarán compañías de interés público aquellas empresas que realicen actividades de agencia, corretaje y promoción inmobiliarios, y de intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles; el numeral ocho de la Resolución citada está asociado al objeto social de la Compañía que tiene como actividad la compra, venta, alquiler y explotación de bienes e inmuebles.

Al ser considerada como una compañía de interés público tiene como obligación reportar información a la Unidad de Análisis Financiero (UAFE), tales como: Auditoría de cumplimiento de las Normas de prevención.

Plan anual de trabajo, Información sobre los reportes emitidos a la Unidad de Análisis Financiero y Económico, Informe de Cumplimiento del Plan de Trabajo del año anterior, Actualización de datos del Oficial de Cumplimiento Titular y Suplente.

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de este informe (5 de abril del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Gerencia pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

19. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

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