

**CIUDAD SERRANA
SERRACIT S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017

CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017

CONTENIDO:

Opinión de los Auditores Externos Independientes

Componentes de los Estados Financieros Auditados

Estados de Situación Financiera

Estados del Resultado

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Definiciones:

NIIF:	Normas Internacionales de Información Financiera
IASB:	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés)
NIA:	Normas Internacionales de Auditoría
IESBA:	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés)
NIC:	Normas Internacionales de Contabilidad
CINIIF:	Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera
SIC:	Comité Permanente de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Contabilidad (SIC por sus siglas en inglés)
US\$:	Expresado en dólares de los Estados Unidos de América

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de:
CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y sus correspondientes estados del resultado, 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 posición financiera de **CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.** al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de **CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.**, de conformidad con los requerimientos de ética dispuestos en el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

La Compañía ha entregado dinero a sus Partes Relacionadas, por concepto de préstamos por un valor aproximado de US\$ 823,136 los mismos que no han sido recuperados durante el año 2018 y tienen vencimientos mayores a 360 días.

Continúa en la siguiente página...

Cuestiones clave de la auditoría

Nuestra auditoría se ha efectuado bajo el cumplimiento estricto de las normas de auditoría y los estados financieros cumplen con los parámetros de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo que no encontramos asuntos claves que deban ser comunicados.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno que la Administración 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, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando exista.

Los errores pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma conjunta, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre la utilización adecuada del principio de negocio en marcha por parte de la Administración y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, determinamos si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada y si los estados financieros representan las transacciones y eventos de un modo que logren una presentación razonable.

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

Proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Unidad de Análisis Financiero

Tal como se explica en la Nota 23 a los estados financieros adjuntos, informamos que la compañía **CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.**, cuyo objeto social es brindar servicios generales, especialmente al sector de la construcción, obras civiles y arquitectónicas, de diseño, planificación, estructuración, evaluación, dirección y ejecución de obras de ingeniería y arquitectura y, en general servicios relacionados a todos los afines a la construcción y al giro inmobiliario; se encuentra obligada a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), la documentación requerida en el artículo 5 de la Ley orgánica de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos.

En cumplimiento a la referida Ley y al artículo 32 de las Normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, expedida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No.SCV.DSC.14.009 del 30 de junio del 2014, adjuntamos al presente informe, el resultado de la aplicación de los procedimientos previamente convenidos, definidos en la Resolución No.SCVS.DNPLA.15.008 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, de fecha 26 de mayo del 2015. El informe de cumplimiento de los procedimientos previamente convenidos, fueron realizados con la información preparada por **CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.** Nuestro trabajo se llevó a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aplicables a trabajos de procedimientos convenidos. La responsabilidad y suficiencia de los procedimientos convenidos es de la Administración de la Compañía.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.**, al 31 de diciembre del 2018, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

AuditSolver Auditores y Contadores Cia. Ltda.

AuditSolver Auditores y Contadores Cia. Ltda.
SC. RNAE No. 750

Quito - Ecuador
Diciembre 10, 2019

Christian Valenzuela
Socio

CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVO	Nota	2018	Reexpresados	
			dic-2017	ene-2017
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	680	30.095	11.085
Inversiones		4.388	4.388	4.388
Cuentas por cobrar				
Clientes	7	117.161	134.257	84.073
Relacionadas	8	2.195.454	2.169.039	2.138.486
Anticipo proveedores	9	427.487	453.299	452.038
Otras cuentas por cobrar	10	228.066	229.171	211.381
Inventarios	11	2.307.487	2.573.436	2.967.997
Activos por impuestos corrientes	12	777	777	777
Otros activos		814	814	50.814
Total activo corriente		5.282.314	5.595.276	5.921.039
ACTIVO NO CORRIENTE				
Propiedades y equipos - neto		1.756	2.669	3.740
Impuestos diferidos		11.840	11.840	11.840
Total activo no corriente		13.596	14.509	15.580
TOTAL ACTIVO		5.295.910	5.609.785	5.936.619
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas por pagar				
Proveedores	13	285.855	259.351	197.648
Relacionadas	8	275.814	239.760	114.998
Otras cuentas por pagar	14	3.327.907	3.342.475	3.362.269
Beneficios sociales		4.078	-	-
Pasivos por impuestos corrientes	12	68.086	47.882	29.335
Anticipo clientes	15	614.035	848.122	1.305.991
Obligaciones financieras	16	486.934	490.455	487.208
Cuentas por pagar inversionistas		70.000	70.000	70.000
Otros pasivos		8.193	8.193	8.193
Total pasivo corriente		5.140.902	5.306.238	5.575.642
PASIVO NO CORRIENTE				
Pasivos por impuestos diferidos		7.605	7.605	7.605
Total pasivo no corriente		7.605	7.605	7.605
TOTAL PASIVO		5.148.507	5.313.843	5.583.247
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	17	147.403	295.942	353.372
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		5.295.910	5.609.785	5.936.619

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Eduardo Castro
 Gerente General

Byron Madera
 Gerente General

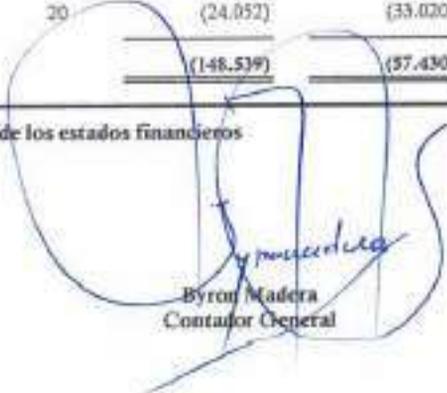
CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.
ESTADOS DEL RESULTADO

POR LOS PERÍODOS ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2018	Reexpresado 2017
INGRESOS			
Ingresos operacionales	18	382.924	662.451
Total ingresos		382.924	662.451
COSTOS			
Costo de ventas	19	317.777	540.212
Total costos		317.777	540.212
Margen de contribución		65.147	122.239
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos administrativos		56.477	30.408
Gastos de ventas		23.980	2.329
Gastos financieros		56.135	40.794
Gastos impositivos		10	12.544
Gastos adicionales proyectos		71.276	58.184
Otros gastos		2.809	5.175
Total gastos operacionales		190.687	149.434
UTILIDAD OPERACIONAL		(125.540)	(27.195)
INGRESOS NO OPERACIONALES			
Ingresos no operacionales		1.053	2.785
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(124.487)	(24.410)
Impuesto a la renta	20	(24.052)	(33.020)
RESULTADO DEL PERÍODO		(148.539)	(57.430)

Las notas son parte integrante de los estados financieros


 Eduardo Castro
 Gerente General


 Byron Madera
 Contador General

CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

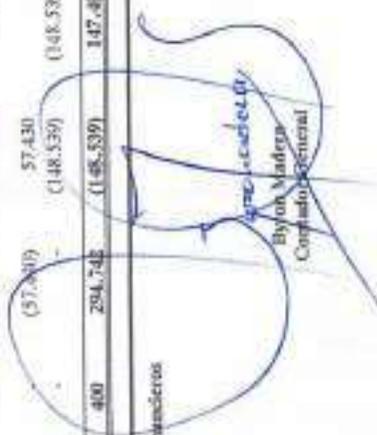
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Nota	Capital social	Reserva legal	Resultados		Total
			Resultados acumulados	Resultado del periodo	
Saldos al 1 de enero del 2017 (Reexpresado)	800	400	281,938	70,234	353,372
Transferencia a resultados acumulados Resultado del periodo	-	-	70,234	(70,234)	-
Saldos al 31 de diciembre del 2017 (Reexpresado)	800	400	352,172	(57,430)	295,942
Transferencia a resultados acumulados Resultado del periodo	-	-	(57,430)	57,430	-
Saldos al 31 de diciembre del 2018	800	400	294,742	(148,539)	147,403

17.

Las notas son parte integrante de los estados financieros


 Eduardo Castro
 Gerente General


 Byron Madrigal
 Comptroller General

CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
EXPRESADAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**

1. IDENTIFICACIÓN Y OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A., fue constituida como sociedad anónima y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 06 de enero del 2011, con un plazo de duración de cincuenta años, su domicilio principal es la ciudad de Quito.

El objeto social de la Compañía es brindar servicios generales, especialmente al sector de la construcción, obras civiles y arquitectónicas, de diseño, planificación, estructuración, evaluación, dirección y ejecución de obras de ingeniería y arquitectura; además la compañía podrá dedicarse al bodegaje de bienes y en general a brindar servicios relacionados a todos los afines a la construcción y al giro inmobiliario. Podrá adquirir bienes e inmuebles y venderlos, permutarlos, constituir fideicomisos, así como gravarlos bajo cualquiera de las modalidades establecidas en la legislación ecuatoriana. La compañía podrá importar, exportar, comprar, vender, arrendar, permutar, ceder maquinaria para la construcción y materiales de construcción para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. En general la compañía podrá realizar toda clase de actos, contratos y operaciones lícitas que fueren necesarias relacionados con su objeto social, con todos los medios lícitos que permitan conseguirlo.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene el proyecto Ciudad Serrana de vivienda de interés social.

2. BASES DE PREPARACIÓN

CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A., es una compañía regulada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y por lo tanto está sujeta a la preparación y presentación de sus Estados Financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera.

A continuación, se describen las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los Estados Financieros. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

➤ Negocio en marcha

Los estados financieros se preparan normalmente bajo el supuesto de que la Compañía está en funcionamiento, y continuará su actividad dentro del futuro previsible. Por lo tanto, se supone que la Compañía no tiene la intención ni la necesidad de liquidar o recortar de forma importante la escala de sus operaciones.

CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A., es una compañía que cumple con los requerimientos para ser considerada como un Negocio en Marcha.

➤ Declaración de cumplimiento

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB) las cuales comprenden:

- ❖ Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF);
- ❖ Normas Internacionales de Contabilidad (NIC);
- ❖ Interpretaciones del Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) o el anterior Comité Permanente de Interpretación (Standing Interpretations Committee - SIC).

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017 y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la última traducción vigente de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

➤ Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados en base del costo histórico, excepto por ciertos pasivos que han sido ajustados para presentarse a su valor razonable o valor presente. Los pasivos medidos y presentados a su valor razonable son principalmente, jubilación patronal e indemnización por desahucio.

El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Una medición del valor razonable es para un activo o pasivo concreto. Por ello, la Compañía al medir el valor razonable toma en cuenta las características del activo o pasivo de la misma forma en que los participantes del mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición. Estas características incluyen, por ejemplo, los siguientes elementos: (a) la condición y localización del activo; y (b) restricciones, si las hubiera, sobre la venta o uso del activo. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tal como el valor en uso de la NIC 36.

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar relacionada, las mediciones efectuadas a valor razonable tienen jerarquías que se clasifican en tres (3) niveles; con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Son distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.

Nivel 3: Son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

➤ **Moneda Funcional y de Presentación**

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No.21 (NIC-21) "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera", ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional.

Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado nacional. En consecuencia, los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 y 2017 están presentados en dólares de los Estados Unidos de América (dólares estadounidenses), moneda de curso legal en el Ecuador desde marzo del 2000.

➤ **Estimaciones y juicios contables**

La Compañía hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos presentados en los estados de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y los que están dentro del ciclo normal de la operación de CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A., y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

b. Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye los valores en cajas, los saldos conciliados en cuentas bancarias.

c. Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando se extingue, se da de baja, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros que la Compañía adquiera pueden ser clasificados de la siguiente manera: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros.

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación, excepto los activos financieros y pasivos financieros que se llevan a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, y que se miden inicialmente al valor razonable de la transacción.

Los activos financieros y pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación:

1. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales representan los saldos pendientes de recuperación por cuentas a cobrar a clientes que se reconocen por el importe de la factura, y cuyos saldos están de acuerdo con las prácticas comerciales y las condiciones normales dentro de los negocios que desarrolla la Compañía.

Para aquellas cuentas con riesgo de recuperación se estima un valor de incobrabilidad, el cual es reconocido en los resultados del periodo. La Administración provisiona el 1% como la provisión financiera más acertada.

2. Partes relacionadas

Se considera parte relacionada a una con otra parte si una de ellas tiene la posibilidad de ejercer el control sobre la otra, o de ejercer influencia significativa sobre ella al tomar sus decisiones financieras y operativas.

Las operaciones con relacionadas son reveladas en los estados financieros, de acuerdo a la naturaleza de las relaciones existentes, y a los tipos de transacciones y elementos de las mismas. Estas operaciones se encuentran reveladas en base al volumen de las transacciones, ya sea en su cuantía absoluta o como proporción sobre una base apropiada; y a las políticas de precios que se hayan seguido.

Las transacciones con partes relacionadas de contenido similar son presentadas en los estados financieros de manera desagregada por tipo de operación.

Actualmente la Compañía, mantiene las siguientes partes relacionadas:

- Ecoarquitectos S.A.
- Ekokater S.A.
- Arqplandes Arquitectura, Planificación y Desarrollo S.A.
- Accionistas de la Compañía

Las transacciones que CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A., realiza con sus partes relacionadas son las siguientes:

- Compras o ventas de inventarios;
- Prestación o recepción de servicios y arrendamientos;
- Financiamiento (incluyendo préstamos y aportaciones a título de propiedad, ya sean en efectivo o especie); y garantías y avales.

3. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar representan los saldos pendientes que se reconocen por los anticipos entregados a proveedores locales y varios.

4. Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen obligaciones, proveedores y otras cuentas por pagar e instrumentos financieros no derivados.

Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Cualquier diferencia entre el efectivo recibido y el valor de reembolso se imputa directo a resultados en el plazo del contrato. Las obligaciones financieras se presentan como pasivos no corrientes cuando su plazo de vencimiento es superior a doce meses.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

5. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido a los proveedores en el curso ordinario de la operación. Las cuentas por pagar comerciales se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. Caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar comerciales se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo.

6. Obligaciones financieras

Obligaciones financieras incluyen a los créditos contratados con instituciones financieras, y sobregiros contables.

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos obtenidos y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las obligaciones con Instituciones Financieras y terceros se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. Caso contrario, se presenta como pasivos no corrientes.

7. Costos por intereses

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son aquellos que necesariamente requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar preparados para el uso previsto o la venta, se añaden al costo de esos activos, hasta que llega el momento en que los activos están sustancialmente preparados para el uso que se pretende o la venta.

El resto de los costos por intereses se reconoce en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

d. Inventarios

Los inventarios se registran al costo debido a que corresponden a insumos para la construcción de viviendas e inventarios por casas terminadas en proyectos inmobiliarios. Los costos incluyen el precio de compras más los costos adicionales necesarios para traer a cada ítem a su actual ubicación y condición netas de descuentos comerciales y otros tipos de rebajas.

e. Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a los créditos y obligaciones tributarias mantenidas por la Compañía, como sujeto pasivo de percepción y retención de impuestos.

Los activos por impuestos corrientes incluyen los créditos tributarios del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y del Impuesto a la Renta, este último respecto a las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía, y a los pagos realizados en calidad de anticipos de Impuesto a la Renta.

Los pasivos por impuestos corrientes, corresponden al IVA causado en ventas, las retenciones del IVA, retenciones en la fuente y al Impuesto a la Renta por pagar.

f. Capital social

Las acciones de los Accionistas se clasifican como patrimonio neto. Bajo este concepto se registra la reserva legal, los resultados acumulados y el resultado del periodo.

g. Ingresos

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los ingresos por venta de los bienes y servicios son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción
- El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y
- Los costos ya incurridos en la venta de bienes y servicios, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

h. Costos y gastos

Los costos y gastos, se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan 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 netos en resultados.

i. Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la Compañía pagará a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio antes de impuestos.

j. Impuesto a la renta

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía para el periodo 2018 está gravada a la tasa del 25% (22% para el 2017). De acuerdo con la normativa tributaria vigente el impuesto causado será el mayor entre el valor del impuesto a la renta y el anticipo calculado de impuesto a la renta.

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por impuestos corrientes.

k. Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo y equivalentes de efectivo: Comprende el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: Corresponden a las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

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

Actividades de financiamiento: Corresponden a actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

4. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

a) Aplicación de normas nuevas y revisadas en el año actual

NIIF 9 - Instrumentos financieros

La NIIF 9 - Instrumentos financieros reemplaza a la NIC 39 y los principales impactos se presentan en:

- Clasificación y medición basada en el modelo de negocios y las características de flujo de caja contractual.
 - Deterioro – Modelo de pérdidas esperadas
 - Contabilidad de coberturas
- a. Clasificación – Activos y Pasivos Financieros

La NIIF 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que se gestionan los activos y sus características de flujo de efectivo. La NIIF 9 incluye tres categorías principales de clasificación para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral, y el valor razonable con cambios en resultados. La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta.

Los Pasivos Financieros conservan en gran medida los requerimientos existentes de la NIC 39 para su clasificación.

b. Deterioro del valor – Activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdidas incurridas" de la NIC 39 por un modelo de "pérdida crediticia esperada". Esto requiere que se aplique juicio considerable con respecto a cómo los cambios en los factores económicos afectan las pérdidas crediticias esperadas, lo que se determina sobre una base promedio ponderada.

Según la NIIF 9, las provisiones para pérdidas se miden usando una de las siguientes bases:

- Pérdidas crediticias esperadas de 12 meses. Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación; y
- Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo. Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial. La medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. La entidad puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo, a la fecha de presentación. Sin embargo, la medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida siempre se aplica para las cuentas comerciales por cobrar y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo; la entidad también puede escoger aplicar esta política para las cuentas comerciales por cobrar y los activos del contrato con un componente de financiación significativo.

c. Contabilidad de coberturas

La NIIF 9 requiere que la Compañía asegure que las relaciones de contabilidad de coberturas estén alineadas con los objetivos y la estrategia de administración de riesgos de la Compañía y que aplique un enfoque cualitativo y dirigido al futuro para evaluar la eficacia de cobertura. La NIIF 9 también introduce nuevos requerimientos respecto del equilibrio de las relaciones de cobertura.

d. Impacto y transición en la Compañía

Al 31 de diciembre de 2018, la aplicación del nuevo modelo de deterioro del valor de los activos financieros y la contabilidad de coberturas no ha tenido impacto en los estados financieros de CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.

Los pasivos financieros existentes representan obligaciones con partes relacionadas y su medición al costo amortizado no representa cambios significativos en los Estados Financieros.

NIIF 15 – Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Esta norma reemplaza las guías de reconocimiento de ingresos existentes, incluyendo la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, la NIC 11 Contratos de Construcción, la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes, la CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles; la CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y la SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad.

El objetivo de esta Norma es establecer los principios que aplicará una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente...

Los contratos con clientes se contabilizarán en base a esta norma cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

(a) las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;

(b) la entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;

(c) la entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;

(d) el contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y

(e) es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará solo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

Impacto y transición en la Compañía

CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A., realiza actividades de construcción, obras civiles y arquitectónicas, de diseño, planificación, estructuración, evaluación, dirección y ejecución de obras de ingeniería y arquitectura; con base en la naturaleza de los bienes ofrecidos y las características de los flujos de ingresos señalados, la Compañía no identificó impactos en los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

b) Nuevas normas, normas revisadas y enmiendas emitidas que aún no entran en vigencia

La Compañía no ha aplicado las siguientes normas y enmiendas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas; las cuales permiten su aplicación anticipada.

<u>Titulo y nombre normativa</u>	<u>Fecha que entra en vigencia</u>	<u>Breve explicación de la Norma o Enmienda</u>
NIIF 16 – Arrendamientos. Sustituye a NIC 17, CINIIF 4, SIC 15 y 27; puede aplicarse de forma anticipada, pero solo si también se aplica la NIIF 15 (Emitida en enero 2016)	01 de enero del 2019	Aclara el tratamiento de arrendamientos operativos y financieros, elimina el modelo de contabilidad dual para arrendatarios que distingue entre los contratos de arrendamiento financiero que se registran dentro del balance y los arrendamientos operativos para los que no se exige el reconocimiento de las cuotas de arrendamiento futuras.
CINIIF 23 - Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos	01 de enero del 2019	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.
NIIF 9 – Instrumentos Financieros	01 de enero del 2019	Modificación a la NIIF 9: Características de cancelación anticipada con compensación negativa.
NIC 19 – Beneficios a los empleados.	01 de enero del 2019	Modificación a la NIC 19: Reducción o liquidación del plan: requiere que una entidad determine el importe de cualquier costo de servicio pasado, o la ganancia o pérdida en la liquidación, al volver a medir el pasivo neto por beneficios definidos antes y después de la modificación, empleando las suposiciones actuales y el valor razonable de los activos del plan en el momento de la enmienda.

Título y nombre normativa	Fecha que entra en vigencia	Breve explicación de la Norma o Enmienda
NIC 28 – Inversiones en asociadas y negocios Conjuntos	01 de enero del 2019	Modificaciones NIC 28: aprobación por el Consejo de Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos
NIIF 3; NIIF 11; NIC 12 y NIC 23.	01 de enero del 2019	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017
NIIF 17 - Contratos de seguros	01 de enero del 2021	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".
NIIF 10 – Estados financieros consolidados y NIC 28 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	No oficializada	Modificaciones: Venta o aportación de activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto

La Compañía está evaluando el impacto de la futura aplicación de la NIIF 16 en sus estados financieros. El efecto cuantitativo dependerá, entre otros aspectos, del método de transición elegido, de en qué medida la Compañía utilice las soluciones prácticas y las exenciones de reconocimiento, y de cualquier arrendamiento que la Compañía celebre en el futuro. **CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.** espera revelar su método de transición e información cuantitativa en la fecha de adopción.

En cuanto a las demás normas la Compañía no ha concluido con el análisis y determinación de los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente; sin embargo, realizarán un proyecto de implementación que contenga los siguiente:

- Métodos de reconocimiento de los efectos
- Explicaciones sobre el proceso de implementación
- Cambios en las políticas contables, procesos y control interno, y
- Revelaciones de la información u otros asuntos que no han podido ser razonablemente estimados.

No existen otras NIIF o interpretaciones que no sean efectivas aún, y que la Compañía espere que tengan impactos significativos en la presentación de los Estados Financieros.

Continúa en la siguiente página...

5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro.

Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

1. Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
2. Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
3. Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
4. Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
5. Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación, presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A., mantiene una política de otorgar crédito a sus clientes que hayan cumplido con las políticas establecidas por la Compañía.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de los fondos de la Compañía de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

La Gerencia General de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez.

Permanentemente se hacen provisiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de flujos de efectivo.

La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Riesgo de Mercado

Es el riesgo de que cambios en las condiciones de mercado, como las tasas de cambio, tasas de interés o precios de venta, afecten los ingresos de Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración de riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de Tasa de Interés

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía mantiene obligaciones con instituciones financieras, en las cuales se establece que las tasas de interés sean las que se encuentren autorizadas por el Representante del Banco Central; por lo que la Gerencia considera que, a la fecha de los estados financieros, la exposición al riesgo de tasa de interés no es relevante.

Riesgo de Moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar estadounidense y las transacciones que realiza la Compañía principalmente son en esa moneda, por lo tanto, la Administración considera que no existe un riesgo sobre este factor.

Gestión del capital

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

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.
- Procesos, que son las acciones que interactúan para realizar cada uno de los proyectos.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y del Directorio, basados en sistemas de reportes internos y externos.

El índice deuda - patrimonio ajustado de la Compañía al término del periodo del estado de situación financiera es el siguiente:

	2018	2017
Total pasivos	5,148,507	5,313,843
Menos: efectivo	(680)	(30,095)
Deuda neta	3,147,827	5,283,748
Total patrimonio	147,403	295,942
Índice deuda - patrimonio ajustado	34.92	17.85

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo están compuestos por:

	2018	2017
Caja	680	30,095
Total	680	30,095

7. CLIENTES

Los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están compuestas por:

	2018	2017
Clientes nacionales	83,230	100,326
Intereses por cobrar	33,931	33,931
Total	117,161	134,257

8. PARTES RELACIONADAS

Los saldos con partes relacionadas que resultan de operaciones por financiamiento al 31 de diciembre del 2018 y 2017 son las siguientes:

Activo corriente		
	2018	2017
Arqplandes S.A.	1,067,113	1,077,662
Eduardo Castro	578,314	585,881
Ecoarquitectos S.A.	288,500	257,692
Ecokater S.A.	257,498	243,775
Asociación Kater-Eco	4,029	4,029
Total	2,195,454	2,169,039

Pasivo corriente

	2018	2017
Arqplandes S.A.	153,441	125,772
Ecoarquitectos S.A.	53,861	47,745
Asociación Kater-Eco	36,044	36,044
Eduardo Castro	32,468	30,199
Total	275,814	239,760

9. ANTICIPO PROVEEDORES

Los saldos de anticipo a proveedores al 31 de diciembre el 2018 y 2017 están conformados por:

	2018	2017
Quiróz Ayala Tobias Rodrigo	198,182	198,182
Centro Seguros	90,141	112,676
Portilla Ponce Oswaldo	70,000	70,000
Castro Orbe Eduardo Gilberto	50,000	50,000
Plásticos Rival Cia. Ltda.	5,966	7,457
De Guzmán Garcés Manuel Alberto	4,752	5,940
Duque Castro Eugenio Andrés	2,560	3,200
Asinfo-Software & Desarrollo S.A.	3,000	3,000
Ambi Ramos Ángel Lautaro	1,133	1,415
Otros	1,753	1,429
Total	427,487	453,299

10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018 y 2017 están compuestos por:

	2018	2017
Quiróz Ayala Tobias Rodrigo	117,669	117,669
Castro Marco	41,500	41,500
Fondo de vida	13,360	13,360
Rivera Marcelo	12,000	12,000
Yépez Fernando	8,000	10,000
Otros menores a US\$ 10,000	35,537	34,642
Total	228,066	229,171

11. INVENTARIOS

Los saldos de inventarios al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se presentan en:

		2018	2017
Inventarios	(1)	2,307,487	2,573,436
Total		2,307,487	2,573,436

(1) Un detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se detalla a continuación:

	2018	2017
Materiales	958,407	1,106,670
Contratistas	382,913	402,694
Mano de obra	327,400	343,342
Costos preliminares	213,853	240,355
Costos indirectos	192,150	216,156
Obras comunitarias	174,486	198,019
Maquinaria y equipo	58,278	66,200
Total	2,307,487	2,573,436

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El saldo de activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, está conformado por:

Activos:

	2018	2017
Crédito tributario en compras	777	777
Total	777	777

Pasivos:

	2018	2017
Anticipo impuesto a la renta	66,671	46,407
Retenciones en la fuente	67,323	28,961
Retenciones de IVA	763	879
Total	68,086	47,882

13. PROVEEDORES

Los saldos que se mantienen en este grupo al 31 de diciembre del 2018 y 2017 son los siguientes:

	2018	2017
Castro Orbe Eduardo Gilberto	193,073	162,296
Castro Calvachi Marco Antonio	47,565	47,565
Davce Cia. Ltda.	10,775	10,401
QBE Seguros Colonial S.A.	-	11,609
Otros proveedores menores a US\$ 10,000	32,440	27,480
Total	285,855	259,351

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Los saldos que se mantienen en este grupo al 31 de diciembre del 2018 y 2017 son los siguientes:

	2018	2017
Bonos pendientes	2,920,000	2,940,000
Clientes pendiente devolución	183,168	180,950
Provisión de intereses (1)	160,890	126,269
Fundación Mariana de Jesús	14,868	14,868
Paredes Alfredo	-	10,605
Otros menores a US\$ 10,000	48,981	69,783
Total	3,327,907	3,342,475

- (1) Ver nota 16.- La Compañía ha provisionado el valor de intereses por la deuda mantenida en el BEDE que a la fecha de elaboración del informe aún se encuentra en proceso de renegociación.

15. ANTICIPOS CLIENTES

Los anticipos de clientes corresponden a las cuotas que abonon los clientes a la Compañía antes de la entrega de la vivienda adquirida, al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se presenta en:

	2018	2017
Anticipos de clientes (1)	614,035	848,122
Total	614,035	848,122

- (1) Un detalle de los anticipos de clientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se detalla a continuación:

	2018	2017
Cuzco Segovia Ángel Bolívar	19,120	15,520
Sánchez Sánchez Beatriz Elena	15,980	14,540
Villalva Guevara Mariana Aida	15,200	15,200
Lagla Montesdeoca Fanny Alexandra	14,403	14,403
Torres Ortiz Marco Javier	13,939	13,939
Criollo Aluisa Maria Teresa	-	22,500
Mariño Guerra Wilman Rodrigo	-	21,330
Caizatoa Flores Alex Alfredo	-	19,400
Encarnación Balcazar Silvia Elisia	-	19,000
Otros menores a US\$ 13,000	535,393	692,290
Total	614,035	848,122

16. OBLIGACIONES FINANCIERAS

El saldo corriente de obligaciones financieras al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se presenta en:

	2018	2017
BEDE (I)	486,934	486,934
Visa - Banco Pichincha	-	3,521
Total	486,934	490,455

(I) Ver nota 14

17. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social

El capital social es de US\$ 800 dividido en 800 acciones con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, un valor equivalente por lo menos del 10% de la utilidad líquida anual debe apropiarse para constituir la reserva legal, hasta que este alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

Corresponden a los saldos de pérdidas y utilidades de años anteriores que no han sido compensadas o distribuidas a sus accionistas.

18. INGRESOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los ingresos corresponden a la venta de los bienes inmuebles y se presentan en US\$ 382,924 y US\$ 662,451 respectivamente.

19. COSTOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los costos generados por la operación del negocio son de US\$ 317.777 y US\$ 540,212 respectivamente.

Continúa en la siguiente página...

20. IMPUESTO A LA RENTA

La tarifa para el impuesto a la renta para los periodos 2018 está gravada a la tasa del 25% (22% para el 2017) de las utilidades tributarias. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales se encuentran sujetos a retención en los porcentajes conforme a lo señalado en la normativa tributaria.

La Compañía por disposiciones legales calcula cada año el valor del anticipo de impuesto a la renta y lo paga en los meses de julio y septiembre de acuerdo a las siguientes circunstancias:

... "Un valor equivalente al anticipo determinado por los sujetos pasivos en su declaración del impuesto a la renta menos las retenciones de impuesto a la renta realizadas al contribuyente durante el año anterior al pago del anticipo".

Cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta, descontando cualquier retención en la fuente que le hayan efectuado durante el período.

Las conciliaciones tributarias preparadas por la compañía de acuerdo a las disposiciones legales vigentes para el período 2018 y la declarada en el período 2017 son las siguientes:

	2018 (1)	2017
(=) Pérdida contable	(124,487)	(24,410)
(+) Gastos no deducibles	5,113	3,007
(=) Utilidad gravable	(119,374)	(21,403)
(=) Impuesto causado	24,052	2,908
Anticipo de impuesto a la renta del periodo	24,052	33,020
(=) Impuesto a la renta determinado	24,052	33,020
(-) Anticipo impuesto a la renta pendiente de liquidar	(24,052)	(33,020)
(-) Crédito tributario años anteriores	(777)	(777)
(=) Crédito tributario	(777)	(777)

- (1) A la fecha de emisión del presente informe, los valores del formulario 101 difieren con los saldos de los estados financieros debido a que la Compañía aún no ha presentado a la administración Tributaria, la declaración sustitutiva de declaración del Impuesto a la Renta del período 2018. La Administración de la Compañía considera que los valores reportados en el informe de auditoría se considerarán en el momento de la presentación ante la Administración Tributaria.

Contingencias

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto, están abiertos para revisión los ejercicios 2016 al 2018.

21. CAMBIOS EN LA PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL PERÍODO 2017

Posterior a la fecha de emisión de los estados financieros del período 2017, la Compañía procedió a efectuar los siguientes ajustes para una presentación más adecuada:

- (a) Se disminuyó US\$ 105,005 de activos por impuestos corrientes y US\$ 18,042 en los pasivos por impuestos corrientes correspondientes al reconocimiento del gasto impuesto a la renta utilizando los anticipos del impuesto a la renta de los años 2014, 2015, 2016 y 2017.
- (b) Se aumentó US\$ 63,472 de otras cuentas por pagar correspondiente a los intereses no registrados en los años 2016 y 2017 del crédito mantenido con el BEDE. Con el fin de reconocer los efectos de la medición posterior de los instrumentos financieros.

De acuerdo con estos efectos, los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 fueron reestructurados. A continuación, presentamos una conciliación de los estados financieros re establecidos con los saldos previamente informados:

ACTIVO	Reexpresado		
	Dic-2017	Ajuste	Dic-2017
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	30,095	-	30,095
Inversiones	4,388	-	4,388
Cuentas por cobrar	-	-	-
Clientes	134,257	-	134,257
Relacionadas	2,169,039	-	2,169,039
Anticipo proveedores	453,299	-	453,299
Otras cuentas por cobrar	229,171	-	229,171
Inventarios	2,573,436	-	2,573,436
Activos por impuestos corrientes	777	(105,005) (a)	105,782
Activos en garantía	814	-	814
Total activo corriente	5,282,314		5,700,281
ACTIVO NO CORRIENTE	14,509		14,509
TOTAL ACTIVO	5,609,785	(123,047)	5,714,790
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar			
Proveedores	259,351	-	259,351
Relacionadas	239,760	-	239,760
Otras cuentas por pagar	3,342,475	63,472 (b)	3,279,003
Pasivos por impuestos corrientes	47,882	18,042 (a)	29,840
Anticipo clientes	848,122	-	848,122
Obligaciones financieras	490,455	-	490,455
Cuentas por pagar inversionistas	70,000	-	70,000
Otros pasivos	8,193	-	8,193
Total pasivo corriente	5,306,238		5,224,724
PASIVO NO CORRIENTE	7,605		7,605
TOTAL PASIVO	5,313,843		5,232,329
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	295,942	(186,519)	482,461
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	5,609,785	(123,047)	5,714,790

	Reexpresado		
	Dic- 2017	Ajuste	Dic- 2017
INGRESOS	665,236		665,236
COSTOS	540,212		540,212
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos administrativos	30,408	-	30,408
Gastos de ventas	2,329	-	2,329
Gastos financieros	40,794	34,621	6,173
Gastos impositivos	12,544	-	12,544
Gastos adicionales proyectos	58,184	-	58,184
Otros gastos	5,175	-	5,175
Total gastos operacionales	<u>149,434</u>	<u>34,621</u>	<u>114,813</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	(24,410)		10,211
Impuesto a la renta	(33,020)	(33,020)	-
RESULTADO DEL PERÍODO	<u>(57,430)</u>	<u>(33,020)</u>	<u>10,211</u>

22. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales los sujetos pasivos del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones de dólares, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y para aquellos sujetos pasivos cuyas operaciones con partes relacionadas locales o domiciliadas en el exterior en un monto acumulado superen los US\$ 15 millones deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Las operaciones con partes relacionadas durante el periodo 2018, no superaron el importe de los US\$ 3 millones de dólares, por lo que a la fecha de emisión del presente informe la Compañía no se encuentra en la obligación de elaborar el Anexo y el Informe Integral de Precios de Transferencia.

23. CUMPLIMIENTO A DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN LEY DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS

Al cierre del periodo 2018, la Compañía ha cumplido con informar y presentar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAPE), la documentación requerida según el artículo 5 de la Ley de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos; así como también, debemos indicar que actualmente el Oficial de Cumplimiento de la Compañía es Meneses Olmedo Isabel.

Continúa en la siguiente página...

24. CAMBIOS IMPORTANTES EN NORMAS TRIBUTARIAS Y OTRAS LEYES

Mediante suplemento del Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, reformada según suplemento del Registro Oficial 309 de 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera; ley que entre sus principales reformas establece lo siguiente:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera; mediante Suplemento del Registro Oficial 312 del 24 de agosto del 2018

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

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

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

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

El 21 de agosto del 2018 mediante suplemento del Registro Oficial 309, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:

- Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
- Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.

- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.

Reformas a varios cuerpos legales

Reformas de la Ley de Régimen Tributario Interno:

Impuesto a la renta

Ingresos

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".
- Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.
- Los administradores u operadores de Zona Especial de Desarrollo Económico - ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

Gastos deducibles

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

Tarifa de impuesto a la renta

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

Utilidad en la enajenación de acciones

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

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta

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

Impuesto al Valor Agregado

- Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA.
- Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA.
- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.
- Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios.

Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador

Impuesto a la Salida de Divisas

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

Incentivo zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016

- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes cinco años contados a partir de la vigencia de la Ley de Solidaridad, en las provincias de Manabí y Esmeraldas estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Renta hasta por 15 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión. Para el caso del sector turístico, esta exoneración será de hasta 5 años adicionales.

A la fecha de emisión de este informe la Compañía ha determinado que los posibles efectos a futuro que ocasionara la aplicación/n de estas reformas, son de muy bajo impacto para el negocio.

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

Entre el 1 de enero del 2019 y la fecha de preparación de nuestro informe 10 de diciembre de 2019, no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

26. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros presentados por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por el Gerente General de la Compañía y hasta la fecha de emisión de nuestro informe no se ha definido la fecha de reunión de la Junta General de Accionistas. En opinión del Gerente General de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.