

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
TRAUDET S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de TRAUDET S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; así como, las notas a 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 TRAUDET S.A. al 31 de diciembre de 2019, 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

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados". Somos independientes de TRAUDET S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) 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 dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o 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), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o 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 a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo,

eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

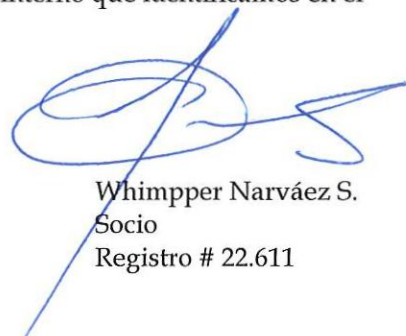
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

WENS CONSULTING & AUDITING

SC-RNAE -815

3 de Marzo de 2020



Whimpper Narváez S.
Socio
Registro # 22.611

TRAUDET S.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

		<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(en US dólares)	
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos	5	375,056	686,899
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	2,163,087	899,015
Activos por impuestos corrientes	13	67,605	0
Otros activos corrientes	7	<u>974,932</u>	<u>829,409</u>
Total activos corrientes		3,580,680	2,415,323
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades y equipos	8	14,252,679	4,151,393
Propiedades de inversión	9	1,726,588	66,614
Otros activos no corrientes	10	<u>1,600</u>	<u>987,547</u>
Total activos no corrientes		<u>15,980,867</u>	<u>5,205,554</u>
TOTAL ACTIVOS		19,561,547	7,620,877

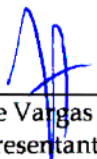
Ver notas a los estados financieros

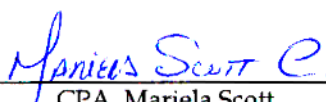

Sr. Jorge Vargas Rodríguez
Representante Legal


CPA. Mariela Scott
Contadora General

		<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		<u>(en US dólares)</u>	
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	11	2,288,748	1,647,770
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12	1,049,195	417,970
Pasivos por impuestos corrientes	13	4,424	105,560
Provisiones	14	<u>128,800</u>	<u>66,137</u>
Total pasivos corrientes		3,471,167	2,237,437
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	11	2,809,243	1,724,046
Otras cuentas por pagar	12	2,284,526	0
Obligación por beneficios definidos	15	<u>11,599</u>	<u>7,397</u>
Total pasivos no corrientes		5,105,368	1,731,443
Total pasivos		8,576,535	3,968,880
PATRIMONIO:			
	16		
Capital social		732,800	732,800
Reserva legal		75,832	52,418
Otro resultado integral		9,805,665	2,712,155
Resultados acumulados		<u>370,715</u>	<u>154,624</u>
Total patrimonio		<u>10,985,012</u>	<u>3,651,997</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		19,561,547	7,620,877

Ver notas a los estados financieros

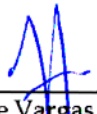

Sr. Jorge Vargas Rodríguez
Representante Legal

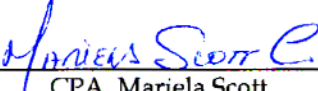

CPA. Mariela Scott
Contadora General

TRAUDET S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(en US dólares)	
INGRESOS:			
Servicios de construcción		1,931,380	5,647,387
Otros ingresos	9	<u>1,724,417</u>	<u>26,064</u>
Total de ingresos		3,655,797	5,673,451
 COSTO Y GASTOS:	17		
Costos del servicio de construcción		(1,069,280)	(4,284,674)
Gastos de administración y ventas		(1,927,613)	(896,046)
Gastos financieros		<u>(411,864)</u>	<u>(306,049)</u>
Total de costos y gastos		(3,408,757)	<u>(5,486,769)</u>
 UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		247,040	186,682
 Menos gasto por impuesto a la renta corriente	13	<u>(12,895)</u>	<u>(82,188)</u>
 UTILIDAD NETA		<u>234,145</u>	<u>104,494</u>
 OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Revalúo de propiedades y equipos	8	7,097,458	0
Otros		<u>1,412</u>	<u>(5,360)</u>
Total otro resultado integral		7,098,870	<u>5,360</u>
 UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>7,333,015</u>	<u>99,134</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Jorge Vargas Rodríguez
Representante Legal

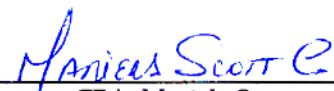

CPA. Mariela Scott
Contadora General

TRAUDET S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Otro Resultado Integral</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2018	582,800	16,060	2,712,155	325,026	3,636,041
Aumento de capital	150,000	0	0	0	150,000
Distribución de dividendos	0	0	0	(233,178)	(233,178)
Otro resultado integral	0	0	(5360)	0	-5,360
Utilidad neta	0	0	0	104,494	104,494
Apropiación para reserva legal	<u>0</u>	<u>36,358</u>	<u>0</u>	<u>(36,358)</u>	<u>0</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	732,800	52,418	2,706,795	159,984	3,651,997
Otro resultado integral, nota 16	0	0	7,098,870	0	7,098,870
Utilidad neta	0	0	0	234,145	234,145
Apropiación para reserva legal	<u>0</u>	<u>23,414</u>	<u>0</u>	<u>(23,414)</u>	<u>0</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>732,800</u>	<u>75,832</u>	<u>9,805,665</u>	<u>370,715</u>	<u>10,985,012</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Jorge Vargas Rodríguez
Representante Legal


CPA. Mariela Scott
Contadora General

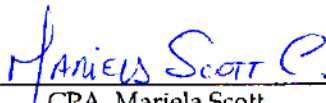
TRAUDET S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en US dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	2,359,307	6,302,760
Pagado a proveedores y a empleados	(2,960,862)	(6,206,313)
Pagado por intereses	401,637	(216,571)
Impuesto a la renta	(12,895)	0
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(212,813)</u>	<u>(120,124)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos	<u>(1,917,690)</u>	<u>(366,610)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aumento de capital	0	150,000
Pago de préstamos	(2,574,340)	(201,055)
Obligaciones a largo plazo	4,383,000	699,516
Dividendos pagados	<u>0</u>	<u>(233,178)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>1,808,660</u>	<u>415,283</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Aumento neto (disminución) durante el año	(321,843)	(71,451)
SalDOS al comienzo del año	<u>696,899</u>	<u>758,350</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>375,056</u>	<u>686,899</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Jorge Vargas Rodríguez
Representante Legal


CPA. Mariela Scott
Contadora General

1. INFORMACIÓN GENERAL

TRAUDET S.A. es una compañía anónima constituida en el Ecuador el 5 de septiembre de 2000, e inscrita en el Registro Mercantil el 1 de diciembre de 2000. Las oficinas y su domicilio principal se encuentran ubicadas en Av. Numa Pompilio Llona, edificio The Point. Piso 7 Ciudad Del Río.

La actividad principal de TRAUDET S.A. es la construcción de toda clase de obras civiles, como edificios residenciales, remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes, proyectos de desarrollo urbano y rural, pudiendo celebrar contratos con sociedades, empresas o instituciones privadas, públicas y semipúblicas.

El 6 de diciembre de 2018, mediante escritura No. 20180901061P00742, la Compañía realizó incremento de su capital a US\$732,800, el cual se encuentra conformado por 732,800 acciones a un valor de US\$1.00 cada una.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía cuenta con 35 empleados, que se encuentran distribuidos en personal administrativo y operativo.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1. Declaración de cumplimiento

La preparación de los presentes estados financieros ha sido preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador es la entidad encargada de su control y vigilancia.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

2.2. Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por ciertas propiedades que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 "Inventarios" o el valor en uso de la NIC 36 "Deterioro de los Activos".

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

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

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

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

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

2.3. Moneda funcional y de presentación

Las cifras incluidas en estos estados financieros separados y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que opera la Compañía. La moneda funcional y de presentación de la Fundación es el dólar de los Estados Unidos de América.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros separados se detallan a continuación:

3.1. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera se clasifican los saldos en función a sus vencimientos; en corriente cuando el vencimiento es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha sobre la que se informe en los estados financieros y como no corriente los mayores a ese período.

3.2. Caja y bancos

Representa el efectivo en caja y los saldos depositados en cuentas corrientes en bancos nacionales, los cuales son de libre disponibilidad.

3.3. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen aquellas obligaciones de cobro con clientes locales por la prestación de servicios de construcción.

Las otras cuentas por cobrar corresponden principalmente a cuentas por cobrar propias del giro del negocio; tales como: accionistas, compañías y partes relacionadas, las cuales son reconocidas al inicio y posteriormente a su valor nominal.

3.4. Activos por impuestos corrientes

Corresponden principalmente a: retenciones tanto del IVA como de la fuente del impuesto a la renta efectuadas por clientes, así como el IVA pagado en las compras realizadas por la Compañía; las cuales, se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las referidas cuentas de impuestos.

3.5. Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Es clasificado como propiedades y equipos a todo bien tangible adquirido para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como propiedades y equipos. Para el efecto, estos activos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Adquiridos por la entidad
- Usados en la producción y venta de los productos o para propósitos administrativos
- Utilizados durante más de un período contable
- Generen beneficios económicos futuros a la Compañía
- El costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- La Compañía mantenga el control de estos activos.

3.5.1. Medición en el momento del reconocimiento

Las propiedades y equipos se contabilizan a su costo de compra menos depreciación y deterioro.

El costo inicial de las propiedades y equipos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha; así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

El costo de los elementos de las propiedades y equipos comprende:

- a) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c) La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento; así como, la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

- d) Las reparaciones y mantenimiento mayores que se realicen de manera periódica y que son necesarios para que el activo genere beneficios económicos futuros, se cargan a gastos a medida que se incurran. Solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil o su capacidad económica, estos se asimilan como parte del componente y se depreciarán desde la fecha de adquisición hasta la vida útil del componente principal. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

3.5.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial las propiedades y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

3.5.3. Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación

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

Cualquier aumento en la revaluación de las propiedades y equipos se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo la denominación de reserva de revaluación de propiedades, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de las maquinarias y equipos es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

3.5.4. Retiro o venta de propiedades y equipos

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

3.5.5. Métodos de depreciación, vidas útiles

El costo de las propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada año y el efecto de cualquier cambio en la estimación es registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Máquinas y equipos	10
Vehículos	5
Equipos de computación y software	3

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada elemento propiedades y equipos.

Las propiedades y equipo empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

A criterio de la Administración de la Compañía, aquellos bienes de propiedades y equipos que no van a ser transferidos o vendidos no están sujetos a un valor de rescate; por lo cual, no es necesario establecer valor residual.

3.6. Propiedades de inversión

Las propiedades de Inversión son inmueble mantenidos con la finalidad de obtener ingresos por plusvalías (apropiación del capital en la inversión) pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso de la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósito administrativos.

Las propiedades de inversión se contabilizan inicialmente a su valor de adquisición y posteriormente serán medidos a su valor razonables, por medio de valoraciones periódicas a ser realizadas por peritos independientes debidamente registrados en la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros del Ecuador.

Las valoraciones deberán ser realizadas anualmente por la compañía o, en su defecto, en la fecha en la cual la Administración de la compañía cuente con información de cambios significativos en el valor razonable de dichos activos. Los incrementos en el valor en libros que surgen de la revaluación de los terrenos se cargan a "Otros ingresos" en el estado de resultado integral.

3.7. Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención, se reconoce en el estado de resultados integral durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo o se registran como parte de las propiedades y equipos en concordancia con lo que establece la NIC 23 "Costos por Préstamos".

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha sobre la que se informa.

3.8. Costos por intereses

La Compañía tiene edificaciones en construcción financiadas con operaciones bancarias, en las cuales aquellos costos financieros incurridos dentro del periodo auditado son capitalizados, es decir forman parte del costo de adquisición de sus propiedades y equipo, de acuerdo con lo que indica la NIC 23 "Costos por Préstamos". La política de la Compañía es incluir los costos por intereses como parte del costo de adquisición de aquellos activos considerados como aptos desde la fecha de inicio del financiamiento hasta que se encuentren disponibles para su uso.

3.9. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio; tales como: accionistas, compañías y partes relacionadas, obligaciones patronales son reconocidas al inicio y posteriormente a su valor nominal.

3.10. Provisiones

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

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

Las provisiones se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes. Estos saldos se muestran a valor nominal el mismo que se aproxima al valor razonable.

3.11. Pasivos por impuestos corrientes

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

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

No obstante, la tarifa impositiva será del 28% cuando la sociedad 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 de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

3.12. Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

- a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador y de acuerdo con el método del devengado.
- b. Vacaciones al personal: se registra el costo sobre la base del devengado.
- c. Participación a los trabajadores: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año.

Beneficios de largo plazo:

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa.

La Compañía determina anualmente la provisión para la jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontado los flujos de salida de efectivo a una tasa de 8.21 % anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de Alta Calidad del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son: tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, aumentos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se registran en el estado de resultado integral, en la cuenta Otro Resultado Integral (ORI).

3.13. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por la prestación de servicios de construcción, menos las devoluciones o descuentos existentes dentro del periodo. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b) Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción en un corto plazo;
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad;

- d) Los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

3.14. Reconocimiento de gastos

Los gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Los gastos de administración corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos; así como, de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa de la Compañía.

3.15. Estado de Flujo de Efectivo

Los flujos originados por actividades de la operación, incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral. El método utilizado para la presentación del estado de flujos de efectivo es el Directo.

3.16. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

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

3.17. Normas contables, nuevas y revisadas, emitidas y su aplicación

Las normativas que se describen a continuación deben ser aplicadas de forma efectiva en el año actual.

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son obligatorias en cuanto a su aplicación a partir del 1 de enero de 2017 o posteriormente.

3.17.1. Normas que entraron en vigencia durante el año en curso

Las siguientes normas están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2018:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones)	Enero 1, 2018

3.17.2. Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

Las entidades deben revelar en sus estados financieros el posible impacto de las NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia. Las siguientes revelaciones reflejan una fecha de corte al 31 de diciembre de 2018. El efecto potencial de la aplicación de cualquier NIIF nueva y revisada emitida por el IASB luego del 31 de diciembre de 2018 pero antes de que los estados financieros hayan sido emitidos también debe ser considerado y revelado. El impacto de la aplicación de las NIIF nuevas y revisadas es solo con fines ilustrativos. Las entidades deben analizar el impacto según hechos y circunstancias específicos.

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), pero aún no son efectivas, las cuales se indican a continuación:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>
CINIIF 23	Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las Ganancias
NIC 12	Modificaciones a la Normativa "Impuestos a las Ganancias"
NIC 23	Modificaciones a la Normativa "Costos por préstamos"

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

La Administración de la Compañía prevé que la adopción de estas normas no tendrá un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración efectúe estimaciones, juicios y supuestos necesarios que afectan la aplicación de políticas contables y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

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

Deterioro de activos

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades y equipos, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimado.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36 "Deterioro de valor de activos", la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

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

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

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

Provisión por beneficios a los empleados:

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

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

Las obligaciones por prestaciones definidas de la compañía se descuentan a una tasa establecida por referencia a las tasas de mercado al final del período de referencia de los bonos corporativos de alta calidad. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

Impuesto a la renta corriente

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

5. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluye principalmente US\$374,554 y US\$686,814 de saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses y son de libre disponibilidad.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un resumen de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se presenta a continuación:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(En US dólares)	
Comerciales	4,935	28,979
Cuentas por cobrar a compañías y partes relacionadas, nota 18	697,576	503,858
Anticipos a proveedores	1,424,624	333,864
Otras cuentas por cobrar	35,953	32,314
Total	<u>2,163,087</u>	<u>899,015</u>

Anticipos a Proveedores: Al 31 de diciembre de 2019, representan importes entregados en calidad de anticipos por los siguientes conceptos:

	(En US dólares)
• Prestación de servicios relacionados con la construcción	1,224,096
• Anticipo por compra de materiales de construcción	53,115
• Otros	<u>147,412</u>
Total	<u>1,424,624</u>

7. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Incluyen principalmente US\$970,138 de costos incurridos en obras contratadas en el año 2019, las cuales serán entregadas en el año 2020. Un detalle es como sigue:

	Diciembre 31,
	2019
	(En US dólares)
Obra Limón	855,687
Obra Estero Hondo	49,020
Obra Chipec	5,141
Otras Obras en Proceso	<u>60,290</u>
Total de Obras	<u>970,138</u>

El costo de estas obras e ingreso de las actividades ordinarias será reconocido en el estado de resultados integral en el periodo que sean entregadas, lo cual está previsto que ocurra en el año 2020.

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un resumen de los saldos de propiedades y equipos es como sigue:

	Diciembre 31, 2019 2018 (En US dólares)	
Costo o valuación	15,332,758	5,131,074
Depreciación acumulada	<u>(1,080,079)</u>	<u>(979,681)</u>
Total	<u>14,252,679</u>	<u>4,151,393</u>
<i><u>Clasificación:</u></i>		
Terrenos	12,824,358	2,727,000
Edificios	232,518	244,904
Muebles y Enseres	11,935	15,489
Maquinaria y Equipos	1,021,858	945,999
Equipos y software de computación	955	2,264
Vehículos, equipos de transporte	<u>161,055</u>	<u>221,737</u>
Total	<u>14,252,679</u>	<u>4,151,393</u>

El movimiento de costo histórico y depreciación acumulada de propiedades y equipos es como sigue:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificios</u>	<u>Maquinarias y Equipos</u>	<u>Muebles y Enseres</u>	<u>Equipos de Computo</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
<i><u>Costo:</u></i>							
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2,727,000	0	1,466,414	49,259	11,805	216,436	4,470,914
Bajas	0	0	(17,150)	0	0	0	(17,150)
Adquisiciones	0	247,725	0	78	495	118,312	366,610
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>310,700</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>310,700</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2,727,000	247,725	1,759,964	49,337	12,300	334,748	5,131,074
Adquisiciones (1)	1,500,000	-	201,475	402	297	30,000	1,732,174
Mejora de terreno (1)	1,499,901	-	-	-	-	-	1,499,901
Revaluación (2)	7,097,458	0	0	0	0	0	7,097,458
Ventas	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(127,848)</u>	<u>(127,848)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>12,824,458</u>	<u>247,725</u>	<u>1,961,439</u>	<u>49,739</u>	<u>12,597</u>	<u>236,900</u>	<u>15,332,858</u>
<i><u>Depreciación acumulada:</u></i>							
Saldo al 31 de diciembre de 2017	0	0	697,963	29,922	8,567	111,929	848,381
Ajustes	0	0	0	0	0	(22,275)	(22,275)
Gastos de depreciación	<u>0</u>	<u>2,821</u>	<u>116,002</u>	<u>3,926</u>	<u>1,469</u>	<u>29,357</u>	<u>153,575</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	0	2,821	813,965	33,848	10,036	119,011	979,681
Ajustes	0	-	-	-	-	(85,000)	(85,000)
Gastos de depreciación	<u>0</u>	<u>12,386</u>	<u>125,616</u>	<u>3,956</u>	<u>1,606</u>	<u>41,834</u>	<u>185,398</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>0</u>	<u>15,207</u>	<u>939,581</u>	<u>37,804</u>	<u>11,642</u>	<u>75,845</u>	<u>1,080,079</u>

- (1) En el año 2019, representaron compras y mejoras de 54 hectáreas de terrenos ubicados en Atahualpa-Santa Elena.
- (2) En el año 2019 correspondieron a la revaluación de 69 hectáreas de terrenos ubicados en Atahualpa-Santa Elena, la cual fue efectuada por un perito valuador independiente autorizado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. El efecto de la revaluación fue registrado contra la cuenta "Otro Resultado Integral".

Maquinarias y equipos: Incluye principalmente compra de excavadora sobre orugas Komatsu por US\$182,000.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representa el valor de terrenos adquiridos por la Compañía para generar rentas, plusvalía o ambas, los cuales se detallan a continuación:

<u>Ubicación</u>	<u>Lotes</u>	<u>Revalúo</u> (En US dólares)
Los Socales, Cantón Pascuales	8.46 hectáreas	33,576
Los Socales, Cantón Pascuales	8.46 hectáreas	27,784
San Vicente, Cantón Santa Elena	10 hectáreas	<u>1,665,228</u>
Total		<u>1,726,588</u>

San Vicente, Cantón Santa Elena.- Incluye principalmente US\$1,659,974 de ajuste por incremento en la valoración de los terrenos efectuada por un perito valuador independiente autorizado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

El efecto del incremento por la valoración de estos terrenos de US\$1,659,974 fue registrado contra la cuenta Otros Ingresos en el Estado de Resultados Integral.

10. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de esta cuenta de US\$987,547 representó valores pendientes de cobro por avances de obras en construcción según contratos vigentes a la referida fecha. En el año 2019, las obras pudieron ser finalizadas por la Compañía y los importes correspondientes pudieron ser facturados y cobrados; por lo tanto, los ingresos y costos relacionados con estas obras fueron reconocidos en el estado de resultados integral del referido año.

11. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un detalle de los saldos de la cuenta préstamos es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(En U.S. dólares)	
<u>Corriente</u>		
Préstamos a corto plazo con garantía	2,200,719	1,575,166
Tarjetas de créditos	<u>88,029</u>	<u>71,704</u>
Subtotal	2,288,748	1,647,770
<u>No corriente</u>		
Préstamos a largo plazo con garantía	<u>2,809,243</u>	<u>1,724,046</u>
Total	<u>5,097,991</u>	<u>3,371,816</u>

Los términos y condiciones de los préstamos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son como sigue:

			Diciembre 31, 2019 (En US dólares)
	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Importe en libros</u>
Préstamos a corto plazo con garantías:			
Con vencimiento de tres meses	2020	9.76%	1,514,123
Con vencimiento de doce meses	2020	9.76%	686,596
Otros:			
Tarjetas de créditos	-	-	<u>88,029</u>
Total préstamos a corto plazo			2,288,748
Préstamos a largo plazo con garantías:			
Con vencimientos en 3 años	2021 al 2023	Del 8.62% al 11.23%	1,602,206
Con vencimientos en 2 años	2021 al 2022	9.25% y 9.76%	<u>1,207,037</u>
Total préstamos a largo plazo			<u>2,809,243</u>
Total préstamos			<u>5,097,991</u>

Préstamos a largo plazo con garantía. - Al 31 de diciembre de 2019, los préstamos bancarios a largo plazo de US\$2,908,948 están garantizados con hipotecas sobre terrenos y edificios con un valor de US\$15.1 millones, desglosados de la siguiente forma:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(En U.S. dólares)	
Prenda sobre maquinaria y equipo	958,722	899,429
Hipoteca sobre terrenos	11,657,728	5,206,097
Hipoteca sobre edificaciones	<u>265,712</u>	<u>265,712</u>
Total	<u>12,783,161</u>	<u>6,371,237</u>

Los vencimientos anuales de los préstamos a largo plazo que representan US\$2,908,948 son como sigue:

	Diciembre 31, 2019 (En US dólares)
<u>No corriente:</u>	
2021	1,381,664
2022	1,149,095
2023	278,484
Total no corriente	<u>2,809,243</u>

12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un resumen de los saldos de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31, 2019	2018 (En US dólares)
<u>Corriente:</u>		
Proveedores locales	356,395	146,192
Anticipos de clientes	675,661	271,778
Otras	17,140	0
Total corriente	<u>1,049,195</u>	<u>417,970</u>
<u>No Corriente:</u>		
Otras cuentas por pagar	1,287,026	0
Cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas, nota 18	997,500	0
Total no corriente	<u>2,284,526</u>	<u>0</u>
Total	<u>3,333,721</u>	<u>417,970</u>

Proveedores locales: Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 representan facturas por compra de materiales y prestación de servicios relacionados a la construcción, las cuales tienen vencimientos entre 90 y 120 días y no devengan intereses.

Anticipos de clientes: Corresponden a anticipos recibidos por concepto de avance de obra por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las Provincias de Cotopaxi y Los Ríos por US\$636,863 y US\$38,798, respectivamente. Estos anticipos no devengan intereses y serán devengados en el año 2020.

Otras cuentas por pagar a largo plazo: Al 31 de diciembre de 2019, incluye principalmente US\$1 millón de saldo por pagar a Peña Bienes S.A. por compra de 54 hectáreas de terrenos en Atahualpa, Santa Elena (nota 8), el cual tiene vencimiento en el año 2022.

13. IMPUESTOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los activos y pasivos por impuestos corrientes se desglosan de la siguiente forma:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(En US dólares)	
<u>Activo por impuesto corriente</u>		
Crédito tributario IVA	<u>67,605</u>	<u>0</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>		
Impuesto a la renta por pagar	0	12,398
Impuesto al valor agregado (IVA)	0	77,596
Obligaciones con el Servicio de Rentas Internas	4,424	12,847
Retención de impuesto a la renta	<u>0</u>	<u>2,719</u>
Subtotal	<u>4,424</u>	<u>105,560</u>

13.1. Gastos de impuesto a la renta corriente

A continuación, se resume la determinación del impuesto a la renta corriente por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(En US dólares)	
<u>Conciliación contable – tributaria del impuesto a la renta:</u>		
Utilidad antes de impuesto a la renta	247,040	186,682
(+) Mas partidas de conciliación:		
Gastos atribuidos para generar ingresos exentos	248,996	0
Gastos no deducibles	623,402	142,069
(-) Menos partidas de conciliación:		
Ingresos exentos por ganancia en valoración de propiedades de inversión	<u>1,659,974</u>	<u>0</u>
Utilidad gravable	(540,536)	328,751
 Tasa de impuesto a la renta	 25%	 <u>25%</u>
 Impuesto a la renta causado	 <u>12,895</u>	 <u>82,188</u>

En el año 2019, el gasto de impuesto a la renta fue de US\$12,895, el cual representó el pago de anticipo de impuesto a la renta, debido a que la Compañía no generó utilidad gravable y de acuerdo con las normas tributarias este anticipo se convirtió en un impuesto mínimo.

Las declaraciones de impuesto a la renta han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2010 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 al 2019.

13.2. Aspectos tributarios

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera

Con fecha diciembre 29 de 2017 se promulgó en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios lo siguiente:

- La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades o establecimientos permanentes en Ecuador, a partir del ejercicio fiscal 2018 será del 25%. No obstante, esta tarifa será del 28% en los siguientes casos:
 - Cuando la sociedad haya incumplido su deber de informar la composición societaria.
 - Si dentro de la cadena de propiedad de socios o accionistas, exista un titular residente en paraíso fiscal, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador.
 - Cuando dentro de la composición societaria, del titular residente en paraíso fiscal sea igual o superior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta.
 - Cuando dentro de la composición societaria, que corresponde al titular residente en paraíso fiscal es inferior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta en proporción a su participación en el capital de la sociedad.

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

Con fecha agosto 21 de 2018 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 309 la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Las nuevas inversiones productivas que se inicien en los sectores priorizados dentro y fuera de las áreas urbanas de Quito y Guayaquil gozarán de exoneración del impuesto a la Renta y sus anticipos por un período de 8 y 12 años, respectivamente. Esta exoneración aplicará solo para aquellas sociedades nuevas o existentes que generen empleo neto.
- Las nuevas inversiones que se realicen en sectores económicos determinados como industrias básicas: Petroquímica, Siderúrgica, Metalúrgica, Química Industrial, tendrán derecho a la exoneración de impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. El plazo de exoneración se ampliará por 5 años más, en caso de que las inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Exoneración de ISD para inversiones productivas que suscriban contratos de inversión en:
 - Pagos por importaciones de bienes de capital y materias primas; y,
 - Dividendos distribuidos por sociedades domiciliadas en Ecuador (nacionales o extranjeras), a favor de beneficiarios efectivos domiciliados en Ecuador o en el exterior que sea accionista de la sociedad que distribuye.
 - Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.

14. PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un resumen de las provisiones es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(En US dólares)	
Participación de trabajadores	43,615	32,944
Sueldos y beneficios sociales	70,170	29,461
Obligaciones con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	<u>15,015</u>	<u>3,732</u>
Total	<u>128,800</u>	<u>66,137</u>

Participación a trabajadores: De conformidad con las disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

Sueldos y beneficios sociales: Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representan saldos de prestaciones a favor del personal de la Compañía, de acuerdo con lo estipulado en el Código de Trabajo.

15. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un resumen de la cuenta **Obligaciones Por Beneficios Definidos** es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(En U.S. dólares)	
Jubilación patronal	7,800	5,410
Bonificación por desahucio	<u>3,799</u>	<u>1,987</u>
Total	<u>11,599</u>	<u>7,397</u>

Jubilación Patronal: Representa provisión para jubilación patronal establecida de acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, el cual indica que los trabajadores que por veinte años o más que hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Al 31 de diciembre de 2019, el movimiento de la provisión para jubilación patronal es como sigue:

	Diciembre 31,
	<u>2019</u>
	(En US dólares)
<u>Jubilación Patronal:</u>	
Saldos al comienzo del año	5,410
Costo laboral	3,282
Costo financiero	319
Reducción y liquidación anticipada	<u>(1,211)</u>
Saldo al final del año	<u>7,800</u>

Bonificación por Desahucio. - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, representa provisión por bonificación obligatoria a pagar al empleado al término de su relación laboral en la Compañía, la cual equivale al veinticinco por ciento (25%) de la última remuneración mensual del empleado multiplicada por el número de años de servicio.

Al 31 de diciembre de 2019, el movimiento de la provisión para bonificación por desahucio es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2019</u> (En US dólares)
<u>Bonificación por Desahucio:</u>	
Saldos al comienzo del año	1,987
Costo laboral	3,369
Costo financiero	223
Reducción y liquidación anticipada	<u>(1,780)</u>
Saldo al final del año	<u>3,799</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2019 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad.

La tasa de incremento salarial promedio en los últimos diez años ha sido del 3.91%, la tasa de descuento es del 8.21%; en razón de estos resultados la tasa de conmutación es negativa (0.33%) y por lo tanto no es practico ni aplicable el cálculo y determinación del análisis de sensibilidad.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales del año 2019 contemplan una tasa de descuento del 8.21%

16. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el patrimonio de la Compañía es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(En US dólares)	
Capital social	732,800	732,800
Reserva legal	75,832	52,418
Otro resultado integral	9,805,665	2,706,795
Resultados acumulados	<u>370,715</u>	<u>159,984</u>
Total patrimonio	<u>10,985,012</u>	<u>3,651,997</u>

Capital Social: Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital suscrito de la compañía es de US\$732,800 y está representado por 789,854 acciones ordinarias de US\$1 de valor nominal unitario. La composición accionaria es la siguiente:

La composición accionaria es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nº Acciones</u>	<u>% Participación</u>
Rina Rodríguez Rodríguez	157,802	22%
Jorge Vargas Rodríguez	<u>574,998</u>	<u>78%</u>
Total	<u>732.800</u>	<u>100%</u>

Reserva Legal. - La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Otro Resultado Integral: Al 31 de diciembre de 2019, incluye principalmente US\$9,809,613 de ajustes por incrementos en la valoración de terrenos de los años 2014, 2016 y 2019, las cuales fueron efectuados por un perito valuator independiente autorizado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Un detalle de los efectos de ajustes es como sigue:

<u>Ubicación</u>	<u>Lotes</u>	<u>Revalúo</u> (En US dólares)
Santa Elena	15 hectáreas	1,259,036
Santa Elena	15 hectáreas	1,453,119
Santa Elena	15 hectáreas	1,045,842
Santa Elena	54 hectáreas	<u>6,051,616</u>
Total		<u>9,809,613</u>

Resultados Acumulados: Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los resultados acumulados incluyen los saldos de utilidades de años anteriores y el resultado del ejercicio, los cuales se resumen a continuación:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(En U.S. dólares)	
Utilidades de años anteriores	159,984	65,939
Resultado del ejercicio	<u>210,731</u>	<u>94,045</u>
Total	<u>370,715</u>	<u>159,984</u>

17. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Por los años 2019 y 2018, la composición de los costos y gastos por naturaleza es la siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(En US dólares)	
<u>Costos de servicios de construcción:</u>		
Materiales utilizados en la construcción	1,394	1,886,085
Sueldos y salarios	346,012	150,845
Beneficios sociales	123,451	81,993
Honorarios y servicios profesionales	375,859	2,049,749
Depreciación	126,149	116,002
Combustible	92,902	0
Otros costos	<u>3,513</u>	<u>0</u>
Total	<u>1,069,280</u>	<u>4,284,674</u>
<u>Gastos de administración y ventas:</u>		
Impuestos, contribuciones y otros	520,885	151,176
Honorarios y servicios profesionales	504,026	398,850
Sueldos y salarios	389,320	34,453
Gastos de viaje	130,804	53,588
Participación de trabajadores	43,595	32,944
Beneficios sociales	48,753	18,388
Suministros y materiales	9,238	19,890
Mantenimiento y reparaciones	5,110	13,111
Arrendamiento operativo	29,105	0
Depreciación y amortizaciones	<u>69,059</u>	<u>37,573</u>
Otros	177,718	136,073
Total	<u>1,927,613</u>	<u>896,046</u>
<u>Gastos financieros</u>	<u>411,864</u>	<u>306,049</u>
Total de costos y gastos	<u>3,408,757</u>	<u>5,486,769</u>

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES Y COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos con compañías relacionadas que se presentan en el Estado de Situación resultan de las transacciones que en el curso de sus operaciones se ha realizado con ellas, a continuación, un resumen:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(En U.S. dólares)	
<u>Cuentas por cobrar relacionadas</u>		
Consorcio San Sebastián	114,615	114,615
Agro San Sebastián	0	866
Construbyma S.A.	189,401	189,401
Construcedsa S.A.	111,765	83,685
Constructora TDT S.A.	67,035	0
Jorge Eduardo Vargas	97,302	0
Jorge Enrique Vargas	2,167	0
Maximiliano Larrea	38,791	38,791
Mauricio Rivero	<u>76,500</u>	<u>76,500</u>
Total otras cuentas por cobrar relacionadas	<u>697,576</u>	<u>503,858</u>
<u>Cuentas por pagar relacionadas</u>		
Agro San Sebastián	244,888	0
Jorge Enrique Vargas	<u>752,612</u>	<u>0</u>
Total otras cuentas por pagar relacionadas	<u>997,500</u>	<u>0</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de cuentas por cobrar entre compañías y partes relacionadas no devengaron intereses y no tienen plazo de vencimiento; además, no están compensados entre sí, ya que las transacciones y saldos generados entre compañías y partes relacionadas son independientes y no tienen vinculación ni relación directa entre sí.

19. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

19.1. Gestión de Riesgos Financieros

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

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Dirección Financiera, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

19.1.1. Riesgo en las Tasas de Interés

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

19.1.2. Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas principalmente por personas naturales. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

La Compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ninguna de las partes o ninguna compañía de contrapartes con características similares. La Compañía define que las contrapartes que tienen características similares son consideradas partes relacionadas. La concentración de riesgo de crédito relacionado con los clientes no excedió del 5% de los activos monetarios brutos durante el año. La concentración de riesgo de crédito con alguna otra parte no excedió del 2% de los activos monetarios brutos en ningún momento durante el año.

El riesgo de crédito de los fondos líquidos es limitado porque las contrapartes son bancos con calificaciones crediticias altas asignadas por agencias locales de calificación crediticia.

19.1.3. Riesgo de Capital

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

La Administración de la Compañía revisa la estructura de capital sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, la Administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital. La Compañía tiene un índice de endeudamiento especificado de 46% determinado como la proporción de la deuda financiera neta y el patrimonio.

19.2. Técnicas de valuación y presunciones aplicadas para propósitos de medir el valor razonable

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

Mercado activo: precios cotizados. – El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en dichos mercados vigentes a la fecha de reporte. Cuando los precios actuales de oferta no están disponibles, el precio de la transacción más reciente provee evidencia del valor razonable actual siempre y

cuando no haya existido un cambio significativo en las circunstancias económicas desde la fecha de la transacción. Si las condiciones han cambiado desde la fecha de la transacción (por ejemplo, un cambio en la tasa de interés libre de riesgo, la calificación de riesgo del emisor, la legislación tributaria, etc.), el valor razonable refleja el cambio en las condiciones de referencia en función de los precios o tasas actuales para instrumentos similares.

Mercado no activo: técnica de valuación. – Si el mercado para un activo financiero o pasivo financiero no es activo, la Compañía establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de información disponible sobre transacciones recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, la referencia a otros instrumentos sustancialmente similares y/o el análisis de flujos de efectivo descontados basado en presunciones apropiadamente sustentadas (ejemplo: con precios o tasas de mercado).

20. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Compromisos:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la compañía no mantiene compromisos contractuales con proveedores ni clientes que la afecten operativa ni financieramente a corto o largo plazo.

Contingencias:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, a criterio de la Administración de la Compañía, no mantiene vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente o que requieran su revelación.

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

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (3 de Marzo de 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

22. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 serán aprobados por la administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por el directorio y accionistas sin modificaciones.
