

CAPEBSA S. A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares de los E.U.A.)

1. INFORMACION GENERAL

CAPEBSA S. A. Fue constituida el 5 de Marzo del 2010 en la ciudad de Guayaquil, su actividad económica principal está orientada a la actividad principal es la compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles, propios y alquilados. Siendo representada por el señor Carlos Peña Baquerizo por un periodo de 5 años.

Los estados financieros por el período terminado al 31 de Diciembre del 2019, han sido autorizados por la Administración para su emisión y puestos a disposición del Directorio para su respectiva aprobación para finalmente ser expuestos ante la Junta General de Accionistas que se realizará dentro de los plazos establecidos en la Ley de Compañías para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2018 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas en sesión del 4 de abril del 2019.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE POLÍTICAS

Los presentes estados financieros han sido elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y adoptadas por la Superintendencia de Compañías de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 publicada en el Registro Oficial No. 94 del 23 de Diciembre del 2009.

2.1.- Declaración de Cumplimiento.- Los estados financieros separados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2.- Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía son expresadas en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros son expresados en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3.- Bases de preparación.- Los estados financieros comprenden, los estados de situación financiera, los estados de resultados integral, de cambio en el patrimonio, de flujos de efectivos por el año terminado al 31 de diciembre del 2019. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

2.4.- Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos locales y/o del exterior, inversiones con vencimientos originales dentro del período corriente y los sobregiros bancarios.

2.5.- Activos y Pasivos Financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "cuentas y documentos por cobrar comerciales" y "otras cuentas y documentos por cobrar"; y, clasifica sus pasivos financieros en las categorías: "cuentas y documentos por pagar comerciales", "otras cuentas y documentos por pagar" y "obligaciones con instituciones financieras".

2.5.1.- Cuentas y Documentos por Cobrar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son activos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2.- Cuentas y Documentos por Pagar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son pasivos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito por parte de los proveedores de la Compañía. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, inicialmente son medidos a su valor razonable menos cualquier costo atribuible a la transacción. Posteriormente los activos y pasivos financieros se registran a su costo amortizado.

2.5.3.- Deterioro de Activos Financieros

La Compañía no establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar para cubrir cualquier riesgo de irrecuperabilidad

inherente al otorgamiento de créditos directos con sus clientes, esta provisión es a razón del 1% anual sobre el saldo de cuentas por cobrar al 31 de Diciembre.

2.5.4.- Baja de Activos y Pasivos Financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6.- Otras Cuentas por Cobrar

Representadas principalmente por anticipos a partes relacionadas y proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado y que es equivalente a su costo amortizado.

2.7.- Inventarios

Los inventarios se registran al menor entre su costo o valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta en el curso normal del negocio, menos sus costos de importación y los gastos de comercialización y distribución. El sistema de valoración de inventarios utilizado por la Compañía es el promedio ponderado.

2.8.- Propiedades, Planta y Equipos

Las propiedades, planta y equipos son registrados al costo histórico menos depreciación acumulada y deterioro del valor si lo hubiere. El costo incluye el valor de adquisición o construcción del activo. Los costos posteriores a la adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y éstos puedan ser medidos con fiabilidad. Los pagos por concepto de reparaciones o mantenimiento son reconocidos en el resultado del período en que se incurran,

A excepción de los terrenos, las propiedades, planta y equipos se deprecian bajo el método lineal basado en la estimación de su vida útil y no se considera un valor residual ya que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, planta y equipos al finalizar su vida útil, será irrelevante. Las estimaciones de la vida útil y valor residual son revisadas, y ajustadas si es necesario, a la fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles de las propiedades, planta y equipos son las que se detallan a continuación:

Edificios	20 años
Naves, Aeronaves, Barcazas y Otros Similares	20 años
Maquinaria y Equipos	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de Computación	3 años
Vehículos	5 años

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

2.9.- Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. Este impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales.

2.9.1.- Impuesto a la Renta Corriente

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula aplicando la tasa impositiva sobre las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga. La ley tributaria vigente establece una tasa de impuesto a la renta a razón del 25% sobre las utilidades gravables y 15% si existe reinversión de utilidades.

Desde el año 2010 entró en vigencia el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año precedente sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos.

Esta nueva normativa estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al anticipo mínimo, este último constituirá el impuesto a la renta definitivo.

Para el año 2019 la Compañía registró como impuesto a la renta el valor determinado sobre el anticipo que fue mayor que el valor del 25% de las utilidades gravables.

2.9.2.- Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales determinadas entre las bases tributarias de un activo o pasivo y la base determinada por aplicación de las NIIF en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y que se estima serán aplicables en la fecha en que el activo por impuesto diferido se recupere o el pasivo por impuesto a la renta diferido se pague.

2.10.- Beneficios a los empleados

2.10.1.- Beneficios de corto plazo

Los beneficios a los empleados de corto plazo son conformados por los siguientes conceptos:

La participación a los trabajadores sobre las utilidades: Calculada a razón del 15% sobre la utilidad contable de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

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

2.11.- Provisiones

La Compañía reconoce provisiones cuando tenga una obligación presente, legal o implícita, como resultados de sucesos pasados; hay posibilidad de que exista la salida de recursos para liquidar la obligación y que dicho monto pueda ser medido con fiabilidad.

2.12.- Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus productos y/o prestación de servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos como el IVA e ICE y los descuentos otorgados al cliente.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, que estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad y que cuando se haga la entrega del bien o se preste el servicio se transfieran los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y/o el goce del servicio prestado.

La Compañía genera sus ingresos principalmente por las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2.13.- Distribución de Dividendos.-

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocerán como pasivos corrientes en el estado de situación financiera del período en el que los accionistas hayan aprobado la distribución de estos dividendos.

2.14.- Costos y 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 periodo más cercano en el que se conocen.

2.15.- 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. ESTIMACIONES Y CRITEROS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en los estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas por los siguientes conceptos:

- **Propiedades, Planta y Equipos:** La determinación de las vidas útiles y valor residual se evalúan al cierre de cada año.

4. NORMAS NUEVAS Y REVISADAS Y EMITIDOS PARA SU APLICACIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

NIIF	NORMA	FECHA DE VIGENCIA
NIIF 9	INSTRUMENTOS FINANCIEROS	1 de enero del 2018

4. Asignación de precios en las transacciones a las obligaciones de desempeño en el contrato

Esto tiene que ver en lo indicado en el numeral anterior, se requiere que la entidad asigne un precio de la transacción a cada obligación de desempeño (a cada bien o servicio que sea distintos) por un importe que represente la parte de la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprendidos con el cliente.

5. Reconocer el ingreso cuando la entidad cumple en las Asignaciones de Desempeño.

Esta norma contiene orientación sobre ciertos asuntos que surgen al determinar cuándo y cómo reconocer los Ingresos. Esta NIIF para periodos anuales que comiencen el 1 de enero del 2018 o después, y se permite su aplicación anticipada.

Según las NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se ha añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, las NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

Tal como se explica en la nota 1 de los Estados Financieros, los ingresos de la Compañía corresponden a su actividad principal que es la compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, propios y alquilados, los cuales se reconocen cuando el control del bien es transferido al cliente. En base a lo indicado precedentemente, la Administración considera, de manera inicial, que el tratamiento actual continuara siendo aprobado bajo NIIF 15.

NIIF 16 Arrendamientos

Esta nueva norma aplica a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero del 2019, se permite también su aplicación anticipada en entidades que hayan adoptado la aplicación de la NIIF 15 anteriormente a esta aceptación.

La NIIF 16 deroga:

- NIC 17 Arrendamientos
- NIC 4 Determinación de si un acuerdo contiene arrendamiento
- SIC 15 Arrendamientos operativos incentivos
- SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan legal de un arrendamiento.

Define la forma de contabilizar para el arrendamiento y para el arrendador.

NIIF 16 difiere entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferencia entre arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendatario y es por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendatario para todos los arrendatarios, excepto los arrendamientos de corto plazo aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación de pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación, mientras que de acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamientos serán divididos en principal e intereses los cuales, presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

5. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

5.1.- Riesgo País

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

5.2.- Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como: tasas de interés y precios de productos produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos o la valoración de pasivos.

Las políticas en la Administración de estos riesgos son establecidos por la Compañía, esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

5.3.- Riesgo de tasa de interés

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdidas resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectos a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo.

5.4.- Riesgo de liquidez

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar.

5.5.- Riesgo de los activos

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de Efectivo y Equivalentes al Efectivo, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

Cuentas	Año 2019	Año 2018
Caja	87,68	0.00
Banco Bolivariano	38,827.65	3,631.64
Mutualista Pichincha	78,057.16	8,084.04
Banco del Pacifico	11,630.46	89,701.18

7. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los Activos Financieros, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

Cuentas por Cobrar No Relacionada	2019	2018
Bosque Real	\$ 150.000,00	\$ -
Total Cuentas por Cobrar No Relacionada	\$ 150.000,00	\$ -
Otros Anticipos Entregados		
Cía Seguros Suiza	\$ 81,92	\$ -
Alex Yanez	\$ 570,86	\$ -
Anticipos Entregados Tramite 12*38	\$ 1.774,16	\$ -
Total Otros Anticipos Entregados	\$ 2.426,94	\$ -
Total Activos Financieros	\$ 152.426,94	\$ -

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de los Activos por Impuestos Corrientes, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
Crédito Tributario IVA	\$ 11.467,22	\$ 19.321,71
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	\$ 10.559,65	\$ 6.823,33
Total Impuestos Corrientes	\$ 22.026,87	\$ 26.145,04

Al 31 de Diciembre del 2019, Crédito Tributario por retenciones en la fuente en ventas e impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) en compras, originados por el giro del negocio, las cuales son susceptibles de reclamo o aplicación al impuesto a la renta de la Compañía, también se considera como un anticipo de impuesto a la renta.

9. INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre del 2019 los inventarios incluyen terrenos para la construcción de viviendas y un rubro de construcciones en proceso ya que una vez construidas las viviendas estas quedan disponibles para la venta, adjunto detalle de los mismos:

	2019	2018
Terreno Mz 14 Sl 6	\$ 27.997,00	\$ 27.997,00
Terreno Mz 14 Sl 7	\$ -	\$ 28.202,00
Terreno Mz 16 Sl 28 Código 74		\$ 26.265,60
Terreno Mz 22 Sl 18 Código 74		\$ 26.265,60
Terreno Mz 22 Sl 17 Código 745		\$ 26.265,60
Terreno Mz 14 Sl 28		\$ 27.360,00
Terreno Mz 14 Sl 39		\$ 27.360,00
Terreno Mz 13 V 31		\$ 26.265,60
Terreno Mz 13 V 35	\$ 27.360,00	\$ 27.360,00
Terreno Mz 12 V 31	\$ 26.265,60	
Terreno Mz 14 V 16	\$ 30.047,00	
Terreno Mz 13 V 27	\$ 27.360,00	
Terreno Mz 12 V 37	\$ 26.266,00	
Terreno Mz 12 V 38	\$ 27.360,00	
Construcciones en Proceso	\$ 70.000,00	\$ 31.250,00
Total Inventarios	\$ 262.655,60	\$ 274.591,40

10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

La composición de las Propiedades, Planta y Equipos, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

COPEBSA S. A.

PERIODO:

01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

Activos	2018	Adiciones		Deducciones		2019
		Adquisiciones	Ajustes	Ventas	Ajustes/Bajas	
Vehículos	\$ 79.048,22	\$ 49.098,00			\$ 40.933,04	\$ 87.213,18
Edificios	\$ 111.527,25	\$ -				\$ 111.527,25
Total PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	\$ 190.575,47	\$ 49.098,00				\$ 198.740,43

DEPRECIACION ACUMULADA

Depreciación Acumulada	-\$ 77.068,77	-\$ 6.996,07	\$ -		\$ 39.636,83	-\$ 44.428,01
Total DEPRECIACION ACUMULADA	-\$ 77.068,77	-\$ 6.996,07	\$ -		\$ 39.636,83	-\$ 44.428,01
Total PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	\$ 113.506,70	\$ 42.101,93	\$ -		\$ 39.636,83	\$ 154.312,42

11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A CORTO Y LARGO PLAZO

A CORTO PLAZO

La composición de las Cuentas y Documentos por Pagar, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

<i>Cuentas por Pagar Proveedores</i>	2019	2018
Carlos Peña Icaza	\$ 72.062,49	\$ -
Municipalidad (Gastos Legales escrituras)	\$ 14.514,81	\$ -
Otros Clientes	\$ 11.574,98	\$ -
Total Cuentas por Pagar	\$ 98.152,28	\$ -
 <i>Otras Cuentas por Pagar</i>		
Servicio Rentas Internas	\$ 6.427,21	\$ 4.594,75
Funcionarios o Empleados	\$ 331,08	
Total Otras Cuentas por Pagar	\$ 6.758,29	\$ 4.594,75
Total Cuentas por Pagar	\$ 104.910,57	\$ 4.594,75

El señor Carlos Peña Icaza se le debe la factura # 4307 y 4308 por la Construcción de la Villa Capela correspondiente a los meses de Noviembre y Diciembre del 2019, por un monto de \$72,062.49

A la municipalidad se le debe por concepto de Servicios Municipales, Tasas, Plusvalía de Escrituras que se encuentran en proceso de cierre, por el monto de \$14,514.81.

El saldo de la cuenta por Pagar son proveedores de costos menores, por el monto de \$11,574.98

Otras cuentas por pagar se reflejan la obligación al SRI por concepto de retención en la fuente e I.V.A por \$6,427.21.

A LARGO PLAZO

<i>Cuentas por Pagar Largo Plazo</i>	2019	2018
Carlos Peña Icaza	\$ 122.116,81	\$ 188.344,55
Total Cuentas por Pagar Largo Plazo	\$ 122.116,81	\$ 188.344,55

12. OBLIGACIONES BANCARIAS A CORTO PLAZO Y LARGO PLAZO

La composición de las Obligaciones Bancarias, al 31 de Diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

Institución	Capital	Operación #	Fecha Concepción	Fecha Vcto.	Tiempo	Tasa	Saldo
Banco del Pacífico	\$ 175.000,00	P40169133	22/11/2018	27/10/2023	1800	8,50%	\$ 31.950,04
Banco Bolivariano	\$ 84.800,00	278577	28/09/2017	02/09/2022	1830	11,83%	\$ 17.257,12
Mutualista Pichincha Mz 13 Sl 27	\$ 23.853,32	33006553601	06/06/2019	06/05/2026	2526	11,83%	\$ 2.313,37
TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS A CORTO PLAZO							\$ 51.520,53

Obligaciones a Largo Plazo:

Institución	Capital	Operación #	Fecha Concepción	Fecha Vcto.	Tiempo	Tasa	Saldo
Banco del Pacífico	\$ 175.000,00	P40169133	22/11/2018	27/10/2023	1800	8,50%	\$ 113.676,62
Banco Bolivariano	\$ 84.800,00	278577	28/09/2017	02/09/2022	1830	11,83%	\$ 35.249,42
Mutualista Pichincha Mz 13 Sl 27	\$ 23.853,32	33006553601	06/06/2019	06/05/2026	2526	11,83%	\$ 18.345,06
TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO							\$ 167.271,10

13. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a la Ley Tributaria vigente en el Ecuador, la tasa impositiva para el impuesto a la renta es del 25%. A continuación se detalla la conciliación de la utilidad contable y la utilidad gravable:

IMPUESTO A LA RENTA

	2019	2018
Utilidad antes de Pt e impuesto Renta	\$ 52.944,97	\$ 11.588,86
Participación de Trabajadores	-\$ 7.941,75	-\$ 1.738,33
(+/-) Diferencias Permanentes	a) \$ -	\$ -
(+/-) Diferencias Temporales	b) \$ -	
Utilidad Gravable	\$ 45.003,22	\$ 9.850,53
Impuesto a la Renta Causado	\$ 9.900,71	\$ 2.167,12
Anticipo determinado	3.606,71	\$ 2.179,44
Rebaja del saldo del anticipo - Decreto Ejecutivo No. 210	0,00	\$ -
Anticipo reducido correspondiente al ejercicio fiscal declarado	3.606,71	\$ 2.122,72
(-) Impuesto a la renta causado mayor al anticipo reducido	6.294,00	\$ -
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	\$ 6.294,00	\$ 2.122,72
(-) Retenciones en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal	\$ 2.307,05	\$ 1.207,42
(-) Crédito tributario de años anteriores	\$ 4.613,89	\$ 5.615,91
Saldo a favor del contribuyente	\$ -	\$ 4.700,61
Impuesto a la Renta a Pagar	-\$ 626,94	\$ -

14. BENEFICIOS A EMPLEADOS

La composición de los Beneficios a Empleados, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
Participación Trabajadores por pagar del ejercicio	\$ 7.941,75	\$ 1.738,33
Obligaciones con el IESS	\$ 512,44	\$ -
Otros beneficios a empleados	\$ 1.869,98	\$ 1.091,81
TOTAL BENEFICIOS SOCIALES	\$ 10.324,17	\$ 2.830,14

15. INGRESOS DIFERIDOS

La composición de los Ingresos Diferidos, representa valores recibidos por los clientes como futura compra de inmuebles los cuales serán liquidados con la entrega del bien, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

<i>Anticipos Clientes</i>	2019	2018
Maykel Cedeño (Mz 16 Sl 28)	\$ -	\$ 18.800,00
Daniel Vaca Pino (Mz 22 Sl 16)		\$ 16.666,08
Mónica Vallejo Silva (Mz 22 Sl 1)		\$ 18.314,74
Angelo Martínez (Mz 14 Sl 28)		\$ 13.000,00
Grace Oleas (Mz 14 Sl 29)		\$ 15.436,00
Kevin Soto (Mz 14 Sl 17)		\$ 9.708,09
Rosario Benevides (Mz 14 Sl 16)	\$ 19.200,00	\$ 5.193,00
Elizabeth Capelo Freire (Mz 13 Sl 35)	\$ 9.500,00	
Xavier Montesdeoca Yanez (Mz 12 Sl 31)	\$ 20.008,39	
Crédito de Rosario Benavides	\$ 76.800,00	
Total Anticipos Clientes	\$ 125.508,39	\$ 97.117,91

Anticipos Promesas

Promesas	\$ 15.554,50	\$ -
Total Anticipos Promesas	\$ 15.554,50	\$ -
Total Ingresos Diferidos	\$ 141.062,89	\$ 97.117,91

16. PATRIMONIO

16.1.- Capital

El capital social de la Compañía está compuesto por 31.309 acciones cuyo valor nominativo es de USD\$ 1.00 cada una.

Peña Baquerizo Carlos Andres	\$ 31,308.00
Koehn Niemes Erika María	\$ 1.00
Total Capital	\$ 31,309.00

16.2.- Reservas

El saldo de las Reservas acumuladas se desglosa de la siguiente manera:

Reserva Legal	\$ 3,389.96
Reserva Facultativa	\$ 55,780.94
Total Reservas	\$ 59,170.90

El compañías anónimas, de las utilidades liquidas que resulten de cada ejercicio, se tomara un porcentaje menor del 10%, destinado a formar parte de la reserva legal, hasta que este alcance por lo menos el 50% del capital social.

Entendiéndose por utilidad liquida, la que se determina en el Estado de Resultados Integrales después de los 15% de participación trabajadores, o antes del cálculo del 22% impuesto a la renta, el saldo de la reserva legal al cierre del periodo 2019 es de \$3,389.96

La reserva Facultativa permite que de las utilidades liquidas del ejercicio destine un % para formar parte de la reserva especial o facultativa al cierre del periodo 2019 el saldo es de \$55,780.94.

16.3.-Resultados Acumulados

El saldo de los resultados acumulados, a excepción de los valores registrados como "Ajustes por Aplicación de NIIF por Primera Vez", está a disposición de los Accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para distribución de

dividendos y ciertos pagos como reliquidación de impuestos, etc. Al 31 de diciembre del 2019 queda con el valor de \$ 7,683.98.

17. INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS

La composición de los Ingresos por Actividades Ordinarias, al 31 de Diciembre del 2019, es la siguiente:

INGRESOS	2019
Venta de Bienes Inmuebles	\$ 665.000,00
Prestación de Servicios	\$ 142.639,63
Servicio de Proyecto	\$ 400,00
Servicios Administrativos	\$ 3.470,95
Honorarios por Comercialización	\$ 7.995,57
<u>Total Ingresos Actividades Ordinarias</u>	<u>\$ 819.506,15</u>

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre de 2019 y el 1 de junio del 2020, fecha en que la administración autorizó los presentes estados financieros, han ocurrido hechos de carácter financiero contable o de otra índole que afecten en forma significativa la interpretación de los mismos.

19. HECHOS POSTERIORES

El 16 de marzo del 2020 con el decreto 1017 declara el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional por los casos de coronavirus confirmados y a la declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, que representan un alto riesgo de contagio para toda la ciudadanía y generan afectación a los derechos a la salud y convivencia pacífica del Estado, a fin de controlar la situación de emergencia sanitaria para garantizar los derechos de la personas ante la inmensa presencia del virus COVID-19 en Ecuador.

Suspender el ejercicio de movilización a nivel nacional, cabe indicar que las medidas impuestas por el gobierno, por ser una empresa que se dedica a la compra, venta alquiler y explotación de bienes inmuebles, ha afectado en gran escala el avance de la construcción de las villas que fueron contratadas.

Efectos que se fueron considerados para el cierre periodo 2019:

Posible incremento del riesgo procedente de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado.
- Estimaciones del posible deterioro de activos financieros y no financieros
- El impacto derivado del incumplimiento en pagos con contratos de préstamos que implican deuda de la empresa
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.

Para el cierre periodo 2020 deberá medirse el efecto de la pandemia como afecta a la realidad del negocio de la venta y alquiler de bienes inmuebles.