

MABNET S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

CONTENIDO:

PÁGINA:

• Estados de Situación Financiera	2
• Estado de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales	3
• Estados de Cambios en el Patrimonio	4
• Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo	5
• Resumen de las Principales Políticas Contables	6-14
• Notas a los Estados Financieros	14-17

MABNET S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares americanos)

ACTIVOS	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	2,485.86	102.81
Anticipos a Terceros	8	82,373.23	1,000.00
Impuestos por recuperar	9	5,751.13	1,212.56
Inventarios	10	295,169.47	258,336.78
Otras Cuentas por Cobrar		819.98	819.98
Total Activos		<u>386,599.67</u>	<u>261,472.13</u>
 PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar proveedores	11	5,287.10	1,081.50
Cuentas por pagar proveedores a relacionados			16,281.42
Cuentas por pagar Accionistas	12	15.00	6,465.64
Impuestos por Pagar		164.55	24.89
Anticipos de Clientes	13	143,617.50	
Total Pasivos Corrientes		<u>149,084.15</u>	<u>23,853.45</u>
 PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar proveedores			
Cuentas por pagar proveedores a relacionados			
Cuentas por pagar Accionistas		243,382.36	240,142.13
Total Pasivos No Corrientes		<u>243,382.36</u>	<u>240,142.13</u>
 PATRIMONIO			
Capital Social	14	800.00	800.00
Aporte de accionistas para futuras capitalizaciones	15	10,000.00	10,000.00
Resultados Acumulados		(13,323.45)	(9,963.74)
Resultado del Ejercicio		(3,343.39)	(3,359.71)
Total Patrimonio		<u>(5,866.84)</u>	<u>(2,523.45)</u>
Total Pasivos y Patrimonio		<u>386,599.67</u>	<u>261,472.13</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sra. Luz Magali Benavides
Gerente General



CPA Dayse Miranda
Contadora

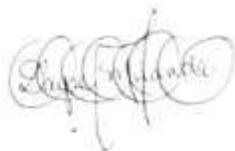
MABNET S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares americanos)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>
Gastos de Administración	6	<u>(3,327.85)</u>
Pérdida Operacional		<u>(3,327.85)</u>
Gastos Financieros		<u>(15.54)</u>
Resultado Integral del Año		<u><u>(3,343.39)</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sra. Luz Magali Benavides
Gerente General



CPA Dayse Miranda
Contadora

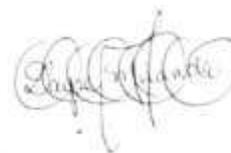
MABNET S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
 (Expresado en dólares americanos)

	Capital	Aportes para Futuras Capitalizaciones	Resultados Acumulados	Ganancia (Pérdida) neta del ejercicio	Total patrimonio neto
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800.00	176,080.82	-	(3,359.71)	173,521.11
Aumento/Disminución de Capital		-	-	-	-
Aportes para Futuras Capitalizaciones	-	10,000.00	-	-	10,000.00
Desistir de Aportes por Junta General Accionistas	-	(176,080.82)	-	-	(176,080.82)
Pérdida Neta del Año	-	-	-	(9,963.74)	(9,963.74)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	800.00	10,000.00	-	(13,323.45)	(2,523.45)
Transferencias a Reservas	-	-	-	-	-
Pago a accionistas	-	-	-	-	-
Ajustes por jubilación patronal	-	-	-	-	-
Pérdida Neta del Año	-	-	-	(3,343.39)	(3,343.39)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	800.00	10,000.00	-	(16,666.84)	(5,866.84)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sra. Luz Magali Benavides
Gerente General



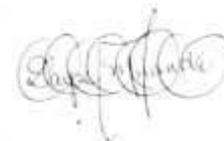
CPA Dayse Miranda
Contadora

MABNET S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
 (Expresado en dólares americanos)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Pérdida Neta del Año	(3,343.39)	(9,963.74)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Anticipo a Terceros	(81,373.23)	(1,000.00)
Impuestos por Recuperar	5,461.43	852.72
Inventarios	(36,832.69)	(21,731.43)
Cuentas por pagar proveedores	4,205.19	1,081.50
Cuentas por pagar proveedores a relacionados	(16,281.42)	16,281.42
Cuentas por pagar Accionistas	(13,210.00)	4,415.36
Anticipo a Clientes	143,617.50	
Otras Cuentas por Pagar	139.66	24.89
Efectivo neto provisto (utilizado) por las (en) actividades de operación	<u>2,383.05</u>	<u>(10,039.28)</u>
Aporte de Accionistas		10,000.00
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>2,383.05</u>	<u>(39.28)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>102.81</u>	<u>142.09</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>2,485.86</u>	<u>102.81</u>



Sra. Luz Magali Benavides
Gerente General



CPA Dayse Miranda
Contadora

Fuente

1. OPERACIONES Y ASPECTOS RELEVANTES

1.1. Constitución y Operaciones

MABNET S.A., fue constituida en la República del Ecuador el 26 de Junio del 2008 y estuvo inactiva desde el 9 de Junio del 2014.

Mediante resolución SCV-INC-DNASD-SD-14-0029727 del 13 de Noviembre del 2014, se resolvió la disolución de la Compañía en liquidación por inactividad.

Mediante Junta General de Accionistas del 2 de abril del 2018 y resolución SCV-INC-DNASD-SAS-2018-00003554 del 24 de abril del 2018, se resolvió la reactivación de la Compañía y fue inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 15 de mayo del 2018.

Su domicilio principal se encuentra en la ciudad de Guayaquil, en la Ciudadela Las Lomas de Urdesa, Solar 17.

Su actividad principal es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Pérdidas Acumuladas

Al 31 de Diciembre del 2019, la compañía presenta pérdidas acumuladas por que superan los límites establecidos por la legislación ecuatoriana, lo que podría originar que la compañía entre en causal de disolución técnica. En la actualidad, la Compañía se encuentra evaluando diferentes opciones legales para solventar esta situación.

A este respecto, la Administración de la Compañía ha delineado, entre otros aspectos, las siguientes estrategias:

- Evaluando en la capitalización de los pasivos que mantienen con su accionista, este aumento de capital por parte de los accionistas, le evitará “el proceso técnico de la disolución”.
- Estrategias para explorar nuevos mercados (contratos de obra civil) que generen nuevos negocios.
- Disminuir gastos administrativos para obtener rentabilidad y flujo de efectivo.

De acuerdo con la Resolución No. SCV-DSC-2018-0008, emitida el 27 de febrero del 2018, por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la Compañía se constituye como una entidad de interés público.

1.2. Situación Económica del País

En el año 2019 la economía nacional decayó en su mejoría, luego de la contracción que se tuvo en el año 2017. Sin embargo, existen ciertos sectores que continúan teniendo una afectación en su liquidez, principalmente por el alto nivel de endeudamiento del país, déficit fiscal.

Fuente

La inflación anual del 2019 fue de -0.07% (2018: 0.27%) (2017:-0.20%). La inflación anual negativa es una señal de que la población ecuatoriana está demandando menos bienes, por factores como el incremento del desempleo y el deterioro del empleo adecuado.

La Administración de la Compañía considera que la situación del país en el año 2019 no ha originado efectos en las operaciones de la Compañía.

Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2019 han sido emitidos con la autorización del Gerente General con fecha de 18 de Marzo del 2020 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF para las PYMES vigentes al 31 de Diciembre del 2019.

2.1. Bases de Preparación de Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF PARA PYMES) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que pueden ser adoptadas en Ecuador bajo determinadas circunstancias condiciones y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los Estados Financieros conforme a las NIIF requiere el uso de las estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigor y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Fuente

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 3	Aclara que obtener control de una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas.	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero 2019
NIIF 11	Aclara que sobre la parte que obtiene o control conjunta de una empresa se constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos", esta norma reemplaza a la NIC 17	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.	1 de enero 2019
NIC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de las dividendos sobre instrumentos financieros clasifica los como capital deben reconocerse de acuerdo con fondo se reconocieren las transacciones o eventos pasivos que generaron utilidades distribuidas.	1 de enero 2019
NIC 19	Aclara que la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos.	1 de enero 2019
NIC 21	Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente esté listo para su uso previsto, es susceptible en parte de los préstamos generados.	1 de enero 2019
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinear a con otras modificaciones.	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclara sobre la definición de negocio.	1 de enero 2020
NIIF 17	Normas que reemplazará la NIIF 4 "Contratos de Seguros"	1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmienda a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

2.2. Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y/o bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales.

2.4. Activos y Pasivos Financieros

2.4.1. Clasificación

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros al costo amortizado clasificados en las siguientes categorías: "préstamos y cuentas por cobrar" y "otros pasivos financieros". La clasificación representa el propósito para el cual se adquieren los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de Diciembre del 2019, la Compañía no mantiene activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma la Compañía sólo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Fuente

Otros Pasivos Financieros: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a compañías relacionadas y cuentas por pagar accionistas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, es decir, cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición Inicial

Los Activos y Pasivos Financieros son medidos inicialmente a su costo más cualquier costo significativo atribuible a la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación.

Medición Posterior

Otros Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de ésta categoría:

- (i) **Cuentas por Pagar Proveedores:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses, y se liquidan hasta 90 días.
- (ii) **Cuentas por Pagar a Compañías Relacionadas y Accionistas:** Representados principalmente por préstamos para Capital de Trabajo. Se registra a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, no devengan intereses, y se liquidan hasta 90 días. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

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.

2.5. Inventarios

Los inventarios se registran los bienes inmuebles disponibles para la venta, los cuales son presentados al costo de construcción o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo específico de construcción ya concluido de cada inmueble. La Administración anualmente realizará un análisis para medir cualquier pérdida, la cual es determinada en función de la posibilidad real de la venta.

Fuente**2.6. Impuesto a la Renta Corriente**

El gasto por Impuesto a la Renta comprende el Impuesto a la Renta Corriente. El Impuesto a la Renta se reconoce en el Estado de Resultados Integrales, excepto cuando se trata de partida que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados Integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la Renta Corriente

El cargo por Impuesto a la Renta Corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que devenga con base en el impuesto por pagar exigible. A partir del 1 de Enero 2018, de acuerdo con la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, establece una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa del Impuesto a la Renta para Micro y Pequeñas Empresas. La Compañía cumple las condiciones para Microempresas, establecidas en las normas tributarias vigentes, aplicando una tasa del impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

El pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior, sobre 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece que en caso de que el impuesto a la Renta Causado sea menor que el monto del anticipo, éste último se convertirá en el impuesto a la Renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de éste anticipo. Durante el año 2019, la Compañía no ha generado base imponible de Impuesto a la Renta, sus resultados operacionales han generado pérdida sujeta a amortización en períodos siguientes.

Impuesto a la Renta Diferido

Se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

2.7. Pasivos por beneficios a los empleados.**Pasivos corrientes**

En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y

Fuente

participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes

En este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura. La Compañía no tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, requerido y normado por las leyes laborales ecuatorianas.

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

Al cierre del año 2019, la Compañía no constituyó provisiones por éstos conceptos, el efecto por estos asuntos no es significativo considerando los Estados Financieros en su conjunto.

2.8. Provisiones Corrientes

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare). Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración.

2.9. Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el valor de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La Reserva Legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Fuente**2.10. Reconocimiento de Ingresos**

Utilidad en venta de unidades inmobiliarias: Corresponde a la utilidad obtenida en venta de inventarios (departamentos, parqueos, entre otros). Los ingresos se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios tipo significativos, derivados de la propiedad de los bienes. El importe de los ingresos y costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba beneficios económicos asociados con la transacción.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores (cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas), incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración requieren un alto grado de juicio y criterio.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

(a) Riesgo de Mercado.

El riesgo de Mercado domina varios riesgos que tienen una característica común: la posibilidad de que la Compañía sufra pérdidas como consecuencia de las variaciones del mercado, derivadas de los activos que ella posee. Así, entre los más comunes se encuentran:

- i. Riesgo de que la posición de mercado de la Compañía se deteriore como consecuencia de la operación propia o de terceros, así como de las condiciones económicas

(b) Riesgo de Crédito.

La compañía mantiene su efectivo y equivalente en efectivo en instituciones financieras:

MABNET S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Fuente

INSTITUCION FINANCIERA	FIRMA CALIFICADORA DE RIESGO (1)	CALIFICACIÓN A DICIEMBRE 2019
BANCO DE LA PRODUCCIÓN S.A. PRODUBANCO	PCR PACIFIC S.A. / BANK WATCH RATINGS S.A.	AAA / AAA-

Fuente: Datos disponibles en la página web de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador.

(c) Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que la Compañía encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
<u>Año terminado en diciembre 31, 2018:</u>		
Cuentas por pagar proveedores	1,081.50	
Cuentas por pagar a relacionadas	16,281.42	
Cuentas por Pagar a Accionistas	6,465.64	240,142.13
<u>Año terminado en diciembre 31, 2019:</u>		
Cuentas por pagar proveedores	5,287.10	
Cuentas por pagar a relacionadas		
Cuentas por Pagar a Accionistas	15.00	243,382.36

Los ratios de apalancamiento al 31 de Diciembre de 2019 y 2018 fueron los siguientes:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Cuentas por pagar proveedores	5,287.10	1,081.50
Cuentas por pagar a relacionadas		16,281.42
Cuentas por Pagar a Accionistas	243,397.36	246,607.77
Total pasivos	248,684.46	263,970.69
Menos efectivo y equivalentes de efectivo	(2,485.86)	(102.81)
Deuda neta	246,198.60	263,867.88
Total patrimonio neto	(5,866.84)	(2,523.45)
Capital Total	240,331.76	261,344.43
Ratio de Apalancamiento	95.48%	99.04%

Fuente

El decremento en el ratio de apalancamiento de la Compañía se origina principalmente por las cuentas por pagar Accionistas, debido a que durante el año 2018, los accionistas desistieron del aporte para futuras capitalizaciones por \$176,080 monto que fue reclasificado a cuentas por pagar accionistas, inicialmente este valor fue entregado para financiar bienes de capital de trabajo.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de Instrumentos Financieros

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Corriente		No Corriente	
	2019	2018	2019	2018
<u>Activos financieros medidos al costo amortizado:</u>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	2,485.86	102.81		
Total activos financieros	2,485.86	102.81	-	-
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u>				
Cuentas por pagar proveedores	5,287.10	1,081.50		
Cuentas por pagar proveedores a relacionados		16,281.42		
Cuentas por pagar Accionistas	15.00	6,465.65	243,382.36	240,142.13
Total pasivos financieros	5,302.10	23,828.57	243,382.36	240,142.13

Valor razonable de instrumentos financieros:

El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por pagar proveedores, cuentas por pagar a compañías relacionadas y cuentas por pagar accionistas, se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos y las cuentas por pagar accionistas a largo plazo no devengan intereses.

6. GASTOS POR NATURALEZA

Los gastos operacionales agrupados de acuerdo con su naturaleza al 31 de Diciembre del 2019 son los siguientes:

	Gastos de Administración
Publicidad	115.20
Suministros	15.00
Mantenimientos y Reparaciones	218.03
Impuestos, Permisos de Funcionamiento, Contribuciones y Otros	2,073.13
Otros	906.49
	3,327.85

Fuente

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2019	2018
Caja chica	31.63	31.63
Produbanco Cta Cte 02006108772	<u>2,454.23</u>	<u>71.18</u>
	<u>2,485.86</u>	<u>102.81</u>

8. ANTICIPO A TERCEROS

Composición:

	2019	2018
Luis Eduardo Jalón Vera		<u>1,000.00</u>
Gerentop	<u>82,373.23</u>	
	82,373.23	1,000.00

Corresponde a abonos por la construcción de proyecto Portón de los Ceibos

9. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

	2019	2018
Crédito Tributario		
Impuesto al Valor Agregado	<u>5,751.13</u>	<u>1,212.56</u>
	5,751.13	1,212.56

10. INVENTARIOS

Composición:

	2019	2018
Terrenos	<u>236,605.35</u>	<u>236,605.35</u>
<u>Inventarios en Curso</u>		
Proyecto Ceibos	<u>58,564.12</u>	<u>21,731.43</u>
	295,169.47	258,336.78

Al 31 de Diciembre del 2019, inventarios incluye; un lote de terreno baldío medianero con cerramiento frontal ubicado en la Urbanización Santa Cecilia con un área total de 2,295 m2, este terreno está siendo utilizado para el desarrollo del proyecto inmobiliario Portón Ceibos, proyecto que se encuentra en etapa de construcción.

Fuente

11. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Corresponde principalmente a saldos por pagar a proveedores por concepto de compra de materiales para la construcción del muro y área social.

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las transacciones realizadas con la Compañía y partes relacionadas durante los años 2019 y 2018. Se incluye bajo la denominación de Compañías y partes relacionadas a las personas naturales, que directa o indirectamente controla a la Compañía; o a las compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía, que es (son) controlada (s) por la Compañía; tiene influencia significativa (asociadas), y personal clave de la Gerencia o Administración.

	Relación	2019	2018
<u>Cuentas por pagar corriente</u>			
Gerentop	Filial	-	16,281.42
Carlos Arturo Pineda	Accionista	15.00	6,465.64
<u>Cuentas por pagar no corriente</u>			
Carlos Arturo Pineda	Accionista	243,382.36	240,142.13

Corresponde a financiamiento para capital de trabajo, principalmente para compra de materiales para la construcción del muro y área social, estos saldos no devengan intereses.

13. ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde al efectivo o equivalentes de efectivo receptados de clientes por reserva de inmueble como promesa de pago por construcción de departamentos y villas del proyecto Portón de los Ceibos.

14. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado al 31 de Diciembre 2019 y 2018 comprende de 800 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1.00 cada una. Sus accionistas son:

Nombre	Nacionalidad	US\$	%
PINEDA PEREZ CARLOS ARTURO	ECUADOR	799	99.88%
QUIROGA PINEDA MILLER	COLOMBIA	1	0.13%
		800	

15. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Durante el año 2018, mediante Junta General de Accionistas celebrada el 18 de Septiembre del 2018, se aprobó el incremento de capital social de la Compañía, mediante aportes para futuras capitalizaciones por US\$10,000 de la Compañía.

Fuente

16. IMPUESTOS

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, el ejercicio fiscal 2019, se encuentra sujeto a una posible revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 15, 2020), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

18. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 15 de Marzo de 2020 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros.