

TASSOTELI S.A.

Informe de los Auditores Independientes
por el Año Terminado el 31 de Diciembre
del 2019



TASSOTELI S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 23

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
IASB	International Accounting Standards Board
IESBA	International Ethics Standards Board Accountants
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IVA	Impuesto al valor agregado
IR	Impuesto a la renta
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares
PI	Propiedades de Inversión
OMS	Organización Mundial de la Salud
MSP	Ministerio de Salud Pública
SCVS	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de
TASSOTELI S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de TASSOTELI S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y el estado separado 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 TASSOTELI S.A. al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de TASSOTELI 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.

Otros Asuntos

Los estados financieros de TASSOTELI S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, fueron auditados por otro auditor independiente, quien emitió una opinión sin salvedad el 1 de marzo del 2019.

El informe de cumplimiento tributario de la compañía TASSOTELI S.A., al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas se emite por separado.

La opinión sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, financiamiento del terrorismo y otros Delitos, expedidas mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0020 del 27 de noviembre del año 2019, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), 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 es responsable 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 las 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.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada de auditoría relacionada con la información financiera de la compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la compañía, así como únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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.


"GAREF" CONSULTING CIA. LTDA.
Guayaquil, Marzo 25, 2020
SCVS-RNAE-954


Efraim Garzon C.
Socio
Licencia No. 30.840

TASSOTELI S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

ACTIVOS	Notas	2019	2018
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	3	374,367	417,497
Cuentas por cobrar	4	3,170,830	3,832,227
Inventario de obras inmuebles disponible para la venta	6	9,729,095	
Inventario de obras inmuebles en curso	5	6,402,311	16,988,567
Impuestos	7	9,130	1,717
Servicios pagados por anticipado		6,881	4,738
Total activos corrientes		<u>19,692,614</u>	<u>21,244,746</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Equipos de computación		1,876	
Impuesto diferido	7	399,814	404,201
Otros		308	
Total activos no corrientes		<u>401,998</u>	<u>404,201</u>
TOTAL		<u>20,094,612</u>	<u>21,648,947</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos con instituciones financieras	8	9,003,181	9,482,520
Cuentas por pagar	9	3,686,765	5,074,223
Impuestos	7	38,663	30,099
Total pasivos corrientes		<u>12,728,609</u>	<u>14,586,842</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	9	5,147,021	5,170,021
Préstamos con instituciones financieras	8	288,000	
Total pasivos no corrientes		<u>5,435,021</u>	<u>5,170,021</u>
TOTAL		<u>18,163,630</u>	<u>19,756,863</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	11	800	800
Aportes para futuras capitalizaciones		2,066,580	2,066,580
Resultados acumulados		(136,398)	(175,296)
Total patrimonio		<u>1,930,982</u>	<u>1,892,084</u>
TOTAL		<u>20,094,612</u>	<u>21,648,947</u>

Ver notas a los estados financieros

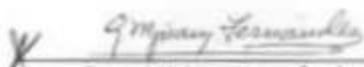

Sra. Mirian Fernández Durán
Gerente General


CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora General

TASSOTELI S.A.**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	Notas	2019 (en U.S. dólares)	2018
INGRESOS:			
Venta de bienes		5,049,554	125,000
Concesión comercial	13	200,000	
Otros		<u>124,074</u>	<u>21,743</u>
Total		5,373,628	146,743
COSTO DE VENTA			
	12	<u>(3,634,463)</u>	<u>(97,393)</u>
MARGEN BRUTO			
		<u>1,739,165</u>	<u>49,350</u>
GASTOS OPERACIONALES			
	12	(794,020)	(348,138)
GASTOS FINANCIEROS			
		<u>(888,727)</u>	<u>(541)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA			
		56,418	(299,329)
IMPUESTO A LA RENTA:			
Corriente	7	(13,133)	
Diferido		<u>(4,387)</u>	<u>74,487</u>
Total		<u>(17,520)</u>	<u>74,487</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL AÑO			
		<u>38,898</u>	<u>(224,842)</u>

Ver notas a los estados financieros


Sra. Mirian Fernández Durán
Gerente General

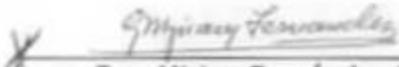

CPA. Juana Alcívar Alvarado
Contadora General

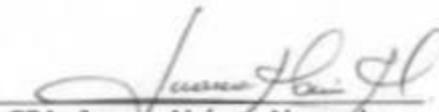
TASSOTELI S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	Capital Social	Aportes para futuras capitalizaciones ... (en U.S. dólares) ...	Resultados acumulados	Total
ENERO 1, 2018	800	2,288,094	(171,968)	2,116,926
Pérdida del año			(224,842)	(224,842)
Absorción de pérdidas	—	<u>(221,514)</u>	<u>221,514</u>	—
DICIEMBRE 31, 2018	800	2,066,580	(175,296)	1,892,084
Utilidad del año	—	—	<u>38,898</u>	<u>38,898</u>
DICIEMBRE 31, 2019	<u>800</u>	<u>2,066,580</u>	<u>(136,398)</u>	<u>1,930,982</u>

Ver notas a los estados financieros

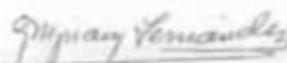

Sra. Mirian Fernández Durán
Gerente General


CPA. Juana Alcívar Alvarado
Contadora General

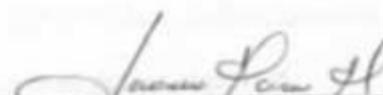
TASSOTELI S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE (PARA) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad (pérdida) del año	38,898	(224,842)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de la operación:		
Depreciación	169	
Impuesto a la renta	17,520	(74,487)
Total ajustes	17,689	(74,487)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
Cuentas por cobrar	661,397	(673,308)
Proyectos en curso	10,586,256	(4,484,613)
Activo no corriente mantenido para la venta	(9,729,095)	
Otros	(2,451)	(177,104)
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	(1,387,458)	2,061,532
Impuestos	(11,982)	28,393
Total de cambios en activos y pasivos	116,667	(3,245,100)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	173,254	(3,544,429)
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de equipos de computación	(2,045)	
FLUJOS DE EFECTIVO (PARA) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos relacionadas	(23,000)	1,976,645
Préstamos bancarios	(191,339)	1,657,182
Efectivo neto utilizado en proveniente de actividades de financiamiento	(214,339)	3,633,827
EFFECTIVO Y BANCOS:		
(Disminución) incremento neto durante el año	(43,130)	89,398
Saldo al comienzo del año	417,497	328,099
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	374,367	417,497

Ver notas a los estados financieros



Sra. Mirian Fernández Durán
Gerente General



CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora General

TASSOTELI S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil en abril 4 del 2011, su actividad principal es la administración bienes inmuebles.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 Declaración de cumplimiento.** - Los estados financieros, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en Inglés).
- 2.2 Moneda Funcional.** - La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), la cual es la moneda de circulación en la República del Ecuador.
- 2.3 Bases de preparación.** - Los estados financieros, han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los 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.

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.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

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

2.4 Activos financieros. - Los activos financieros se clasifican en efectivo, bancos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito del activo financiero y se determina al momento del reconocimiento inicial.

2.4.1 Efectivo y Banco. - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en banco local.

2.4.2 Cuentas por cobrar. - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluyen cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.4.3 Baja en cuenta de los activos financieros. - La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.5 Equipos de computación

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento. - Se miden inicialmente al costo de adquisición.

El costo de equipos de computación comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de equipos de computación, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo. - Para aquellos activos valuados bajo el modelo del costo, después del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

F. 201

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunos rubros de propiedades y equipo de la Compañía requieren revisiones periódicas. En este sentido, los rubros objetos de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de desgregación que permita depreciarlos en un período promedio entre la actual hasta la siguiente reparación.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles. - El costo de equipos de computación se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado sobre una base prospectiva.

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

<u>Clase de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Equipos de computación	3

2.5.4 Retiro o venta de equipos de computación. - 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 del año.

2.6 Inventario de obras inmuebles en curso. - Representa la acumulación de los costos y gastos incurridos en planificación, diseño y construcción de los inmuebles destinados para la venta, los cuales son mantenidos en esta cuenta hasta que se concluya la obra.

2.7 Inventario de obras inmuebles disponible para la venta. - Se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable dentro del período de un año desde la fecha de clasificación y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

Son calculados al menor del valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos de ventas.

2.8 Pasivos financieros. - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros 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 del estado de situación financiera.

2.8.1 Préstamos. - Representa pasivo financiero con entidad financiera, que se reconoce inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos; subsecuentemente se los mide y registra en su totalidad al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Este préstamo se clasifica 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 del estado de situación financiera, y que se clasifica como pasivo no corriente.

2.8.2 Cuentas por pagar. - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 90 días.

2.8.3 Baja de un pasivo financiero. - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.9 Impuestos. - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.9.1 Impuesto 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 o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.9.2 Impuestos corrientes y diferidos. - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.10 Reconocimiento de ingresos. - La Compañía construye y vende propiedades bajo contratos a largo plazo con clientes. Estos contratos se celebran antes que comience la construcción de las propiedades. Según los términos de los contratos, la Compañía tiene una restricción contractual de redirigir las propiedades a otro cliente y tiene un derecho exigible de pago por el trabajo realizado. Por lo tanto, los ingresos por la construcción de propiedades se reconocen a lo largo del tiempo en un método de costo a costo, es decir, basado en la proporción de los costos del contrato incurridos por el trabajo realizado hasta la fecha en relación con el costo total estimado del contrato. La administración de la Compañía considera que este método de estimación es una medida adecuada del avance hacia la satisfacción completa de estas obligaciones de desempeño según la NIIF 15.

Para reconocer los ingresos de una transacción, se habla de 5 pasos:

Paso 1, identificar el contrato

Paso 2, identificar las obligaciones de desempeño separadas

Paso 3, determinar el precio de la transacción

Paso 4, distribuir el precio de transacción a obligaciones de desempeño separadas

Paso 5, reconocer los ingresos cuando (o medida que) se satisface cada obligación de desempeño.

La Compañía tiene derecho a facturar a los clientes por la construcción de propiedades basadas en el avance de una serie de etapas relacionados con el desempeño completo de la obra. Cuando se alcanza una etapa en particular, se envía al cliente una declaración del avance del trabajo relevante firmada por un fiscalizador de obra y una factura para el pago de la etapa relacionada. La Compañía habrá reconocido previamente un activo contractual por cualquier trabajo realizado. Cualquier cantidad previamente reconocida como un activo de contrato se reclasifica a las cuentas por cobrar en el momento en que se factura al cliente. Si el pago por las etapas completadas supera los ingresos reconocidos hasta la fecha según el método de costo a costo, la Compañía reconoce un pasivo contractual por la diferencia. No se considera un componente de financiamiento significativo en los contratos de construcción con clientes, ya que el período entre el reconocimiento de los ingresos según el método de costo a costo y el pago por las etapas es siempre inferior a un año.

2.11 Gastos. - Son reconocidos por la Compañía sobre la base de acumulación. Está compuesto principalmente por gastos administrativos, gastos generales e impuestos, tasas, contribuciones y otros gastos propios del giro del negocio.

2.12 Compensación de saldos y transacciones. - Como norma general, en los estados financieros de la Compañía, 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.

2.13 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

La compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>
Modificaciones a la NIIF 3	Definición de un negocio
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad
Marco Conceptual	Modificaciones a referencias en el Marco Conceptual en las Normas NIIF

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

Modificaciones a la NIIF 3 Definición de un negocio

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Se proporciona guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional de concentración para simplificar la evaluación para identificar si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio. De acuerdo con esta prueba opcional, una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer período de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad que influye a los usuarios se ha cambiado de "podría influir" a "podría esperarse razonablemente que influya".

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Modificaciones a referencias al Marco Conceptual de las NIIF

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones para las NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, NIC 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

3. EFECTIVO Y BANCOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Efectivo	1,050	1,250
Bancos (1)	<u>373,317</u>	<u>416,247</u>
Total	<u>374,367</u>	<u>417,497</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, representa saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.

4. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Anticipo a proveedores (1)	2,265,290	3,259,101
Relacionadas, nota 13	694,260	367,914
Clientes	3,649	20,196
Otros	<u>207,631</u>	<u>185,016</u>
Total	<u>3,170,830</u>	<u>3,832,227</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde principalmente a montos entregados a proveedores para la construcción de muros, avance de obra y dirección técnica, los mismos que fueron desarrollados durante el año 2017 y que serán reconocidos como activos no corrientes mantenidos para la venta cuando concluya el proceso de conciliación, facturación y compensación durante el año 2019.

5. INVENTARIO DE OBRAS INMUEBLES EN CURSO

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Terreno (1)	3,878,526	4,829,146
Construcciones en curso (2)	<u>2,523,785</u>	<u>12,159,421</u>
Total	<u>6,402,311</u>	<u>16,988,567</u>

Al 31 de diciembre del 2019:

- (1) Al 18 de marzo del 2014, la Compañía Proyectos y Viviendas PROVISA S.A. y TASSOTELI S.A. constituyeron el FIDEICOMISO PRO-TASSOTELI a través del cual la Compañía realizó la compra de un terreno en la "LA VISTA SAN EDUARDO", por US\$1.7 millones. El fideicomiso fue constituido con el objetivo de asegurar el pago de la compraventa del terreno.

- (2) Incluye principalmente edificio en construcción denominado 200-300 está diseñado en locales comerciales. Los costos incurridos corresponden a costos preliminares y adecuaciones por US\$1.3 millones. Un detalle de las construcciones en curso es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Generales	1,268,167	1,451,282
Urbanización	1,022,221	916,528
Edificio 300	115,148	
Edificio 200 - 300	93,536	255,676
Edificio 400	17,471	
Edificio 1200	7,242	
Edificio 100		<u>9,535,935</u>
Total	<u>2,523,785</u>	<u>12,159,421</u>

6. INVENTARIO DE OBRAS INMUEBLES DISPONIBLE PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre del 2019, representa proyecto inmobiliario diseñado en 8 pisos con 106 oficinas con sus correspondientes parqueaderos y 11 locales comerciales en la planta baja, este edificio se encuentra valuado en US\$9.7 millones, el cual se espera vender durante el año 2020.

7. IMPUESTOS

7.1 Activo del año corriente. - Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Retenciones IR	<u>9,130</u>	<u>1,717</u>

7.2 Pasivos del año corriente. - Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
IVA por pagar	24,288	2,184
Retenciones IVA	3,807	10,463
Retenciones IR	<u>10,568</u>	<u>17,452</u>
Total	<u>38,663</u>	<u>30,099</u>

7.3 Activo por impuesto diferido. - Se origina por la amortización de pérdidas de años anteriores, un movimiento del saldo de cuenta es como sigue:

	... Diciembre 31... 2019 (en U.S. dólares)
Saldo inicial	404,201
Reverso	<u>4,387</u>
Saldo final	<u>399,814</u>

7.4 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente. - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros de la Compañía y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	... Diciembre 31... 2019 (en U.S. dólares)
Utilidad antes de impuesto a la renta	56,418
<i>Partidas conciliatorias:</i>	
Gastos no deducibles	13,625
Amortización de pérdidas	<u>(17,511)</u>
Utilidad gravable	<u>52,532</u>
Tasa de impuesto	25%
Impuesto a la renta causado y reconocido en los resultados	<u>13,133</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede el 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%.

7.5 Precios de transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019, no supera el importe acumulado mencionado.

8. PRÉSTAMOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Garantizado - al costo amortizado</u>		
Préstamos bancarios (1)	<u>9,291,181</u>	<u>9,482,520</u>
<u>Clasificación</u>		
Corriente	9,003,181	9,482,520
No corriente	<u>288,000</u>	<u> </u>
Total	<u>9,291,181</u>	<u>9,482,520</u>

Un detalle de los préstamos bancarios es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Instituciones Financieras</u>		
Banco Bolivariano S.A., préstamo con vencimiento hasta enero 2022, con una tasa de interés del 9.65% anual	8,791,181	8,982,520
BBP BANK, préstamo con vencimiento hasta diciembre 2020, con una tasa de interés del 6% anual	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
Total	<u>9,291,181</u>	<u>9,482,520</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Relacionadas, nota 13	6,633,787	6,569,516
Anticipo de clientes (1)	1,415,455	2,632,456
Proveedores	681,171	913,982
Depósitos en garantía	24,404	8,202
Otros	<u>78,969</u>	<u>120,088</u>
Total	<u>8,833,786</u>	<u>10,244,244</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	3,686,765	5,074,223
No corriente	<u>5,147,021</u>	<u>5,170,021</u>
Total	<u>8,833,786</u>	<u>10,244,244</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye valores recibidos por las ventas realizadas de oficinas y parqueaderos del Edificio 100 por US\$913,737, del Edificio 1200, por US\$439,110, y del edificio 400 por US\$13,238, de la Urbanización "La Vista San Eduardo"

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

- 10.1 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 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 Gerencia, que permiten identificar los referidos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar estas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Administración, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

- 10.1.1 Riesgo de liquidez.** - La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Los Accionistas han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Administración pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía.

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

- 10.1.2 Riesgo de capital.** - La compañía, gestiona su capital para asegurar que estará en la capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento de sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

- 10.2 Categorías de instrumentos financieros.** - El detalle de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado por la Compañía son como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y Bancos, nota 3	374,367	417,497
Cuentas por cobrar, nota 4	<u>3,170,830</u>	<u>3,832,227</u>
Total	<u>3,545,197</u>	<u>4,249,724</u>
<i>Pasivo financiero:</i>		
Préstamos, nota 8	9,291,181	9,482,520
Cuentas por pagar, nota 9	<u>8,833,786</u>	<u>10,244,244</u>
Total	<u>18,124,967</u>	<u>19,726,764</u>

- 10.3 Valor razonable de los instrumentos financieros.** - La Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

11. PATRIMONIO

- 11.1 Capital social.** - Representa 800 acciones de valor nominal US\$1, todas ordinarias y nominativas.

Al 31 de diciembre del 2019, el capital social está conformado de la siguiente forma:

	Acciones	US\$	%
INMOBILIARIA METINTELA S.A.	760	760	95
GEOLAND S.A.	<u>40</u>	<u>160</u>	<u>5</u>
Total	<u>800</u>	<u>800</u>	<u>100</u>

- 11.2 Aportes para futuras capitalizaciones.** - Al 31 de diciembre del 2019, representan aportes realizados por los accionistas de la compañía.

- 11.3 Resultados acumulados.** - Corresponde a pérdidas de ejercicios anteriores. *Y*

12. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Costo de venta	3,634,463	97,393
Gastos operacionales	<u>794,019</u>	<u>348,138</u>
Total	<u>4,428,482</u>	<u>445,531</u>
Costo por venta de oficinas	3,634,463	97,393
Honorarios profesionales	368,501	190,917
Publicidad	65,959	60,444
Tasas, impuestos y multas	77,943	59,807
Alicuotas	74,926	
Comisión en venta de oficina	42,234	19,890
Limpieza	38,996	7,900
Servicios básicos	38,332	1,453
Mantenimientos de oficina	21,787	
Depreciación	169	
Otros	<u>65,172</u>	<u>7,727</u>
Total	<u>4,428,482</u>	<u>445,531</u>

13. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES ENTRE COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	... Diciembre 31 ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND, S.A.	682,378	212,689
CORPORACIÓN ELÉCTRICA S.A. CORPELSA	11,882	151,803
SALFERMATH S.A.	<u> </u>	<u>3,422</u>
Total	<u>694,260</u>	<u>367,914</u>
<u>Cuenta por pagar:</u>		
PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.	3,807,534	3,750,000
TERRAIZ S.A.	1,239,495	1,204,495
FIDEICOMISO PRO-TASSOTELI	525,000	708,000
GEOLAND S.A.	482,021	482,021
SIETEFÉ S.A.	463,990	425,000
INTOMACRO S.A.	83,317	
SALFERMATH S.A.	14,430	
PRIVOST S.A.	14,000	
MIRIAN DURÁN FERNÁNDEZ	<u>4,000</u>	<u> </u>
Total	<u>6,633,787</u>	<u>6,569,516</u>

Al 31 de diciembre del 2019, las transacciones con partes relacionadas como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
<u>INGRESOS:</u>		
<u>Concesión comercial:</u>		
INTOMACRO S.A.	200,000	
<u>GASTOS:</u>		
<u>Gestión de proyectos:</u>		
CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND, S.A.	112,000	112,000
<u>Servicios administrativos:</u>		
STOCKCORP S.A.	90,720	38,080
<u>Gestión comercial:</u>		
INTOMACRO S.A.	23,500	
EMMA ALMERINDA MORALES GARCÍA	8,500	3,920

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

El 11 de marzo del 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró la pandemia relacionada con el brote del virus coronavirus (COVID-19). Esta situación a nivel mundial ha ocasionado que los Gobiernos tomen medidas que restringen la movilidad de personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, afectando a todas las actividades económicas. Ecuador se ha visto afectado por esta situación, ocasionando que el Gobierno decrete el "Estado de excepción" el 16 de marzo 2020, donde se establece principalmente restricción de la circulación en el País bajo ciertas condiciones. Las operaciones de la compañía se han visto afectadas por las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional.

La Administración de la Compañía tiene planes de continuidad del negocio y está evaluando constantemente la situación estableciendo prioridades como el cuidado de la salud de los colaboradores, comunicación permanente con los grupos de interés y obtener liquidez para la continuidad de las operaciones.

Las situaciones arriba indicadas pueden impactar en las operaciones de la compañía y hasta la fecha de este informe (marzo 25, 2020) no es posible cuantificar los efectos financieros de estas medidas de restricción ya que se desconoce el tiempo que dure esta situación, razón por la cual los estados financieros deben ser leídos tomando en consideración estas circunstancias.

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Junta de accionistas sin modificaciones.
