BUZIOS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE 2019

BUZIOS S.A.

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

Contenido	**Página**
Informe de los Auditores Independientes	2
Estado de situación financiera	6
Estado de resultado integral	8
Estado de cambios en el patrimonio	9
Estado de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros	11

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
PYMES	Pequeñas y Medianas Empresas
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
USD $	U.S. dólares
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores:
BUZIOS S.A.

Informe sobre la auditoría de los Estados financieros:

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **BUZIOS S.A.,** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **BUZIOS S.A.,** al 31 de diciembre del 2019, así como su resultado, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF – PYMES).

Fundamento de la opinión:

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Cuestión clave de la auditoría:

3. Hemos determinado que no existen asuntos claves de auditoría que deban ser comunicados en este informe.

Responsabilidades de la Administración con relación a los Estados Financieros:

4. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF – PYMES), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un Negocio en

Av. Naciones Unidas E2-30 y Núñez de Vela, Edificio Metropolitan, oficina 403, Teléfono: (593 2) 2865201
Celular: (593 9) 8453-7425 / 9849-0878 E-mail: fgavilanes@gahauditores.com/phernandez@gahauditores.com
Quito - Ecuador

marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el Negocio en marcha y utilizando el principio contable de Negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo.

Responsabilidad del Auditor con la auditoría de los estados financieros:

5. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría 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 valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección 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 la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de Entidad en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un Negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser una Entidad en marcha.

Av. Naciones Unidas E2-30 y Núñez de Vela, Edificio Metropolitan, oficina 403, Teléfono: (593 2) 2865201
Celular: (593 9) 8453-7425 / 9849-0878 E-mail: fgavilanes@gahauditores.com/phernandez@gahauditores.com
Quito - Ecuador

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo razonable.

- Comunicamos a la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según la planificación, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

- También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ello acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

- Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no debería comunicarse en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Otros asuntos

6. Los estados financieros de **BUZIOS S.A.** al 31 de diciembre de 2018, fueron auditados por otro auditor independiente (persona natural), con base a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES) y sobre las cuales, abril 29 de 2019, se procedió a emitir el informe que contenía una opinión sin salvedades.

Informe sobre otros aspectos legales y reglamentarios

7. Nuestra opinión sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias (ICT) de la compañía al 31 de diciembre de 2019, se emite por separado.

GA&H AUDITORES CIA. LTDA.

GA&H AUDITORES CIA. LTDA.
Auditores Externos – SCVS-RNAE 1139

Ing. Fernando Gavilanes
Socio
Licencia No. 17 - 03490

Junio 24 de 2020
Manta - Ecuador

Av. Naciones Unidas E2-30 y Núñez de Vela, Edificio Metropolitan, oficina 403, Teléfono: (593 2) 2865201
Celular: (593 9) 8453-7425 / 9849-0878 E-mail: fgavilanes@gahauditores.com/phernandez@gahauditores.com
Quito - Ecuador

BUZIOS S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en dólares americanos)

	Notas	Al 31 de diciembre de 2019	2018
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	93,852.58	19,773.82
Inversiones	6	207,300.89	207,300.89
Cuentas por Cobrar		146,758.31	146,758.31
Activos por impuestos corrientes	12	68,200.46	111,637.97
Inventarios		1,808,709.61	1,810,301.29
Otras cuentas por cobrar	7	167,161.45	167,161.45
Cuentas por Cobrar Relacionadas	8	69,322.66	25,885.15
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2,561,305.96	2,488,818.88
ACTIVO NO CORRIENTE			
MOBILIARIO Y EQUIPOS			
Propiedades, maquinaria y equipos		1,048,620.33	1,048,620.33
TOTAL MOBILIARIO Y EQUIPO	9	1,048,620.33	1,048,620.33
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		1,048,620.33	1,048,620.33
TOTAL ACTIVOS		3,609,926.29	3,537,439.21

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

Arq. Elsa Del Castillo
Gerente General

Ing. Iván Moreira
Contador General
1802292266001

BUZIOS S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados ee dólares americaeos)

	Notas	Al 31 de diciembre de 2019	2018
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Sobregiros Bancarios		-	35,581.12
Proveedores	10	405,486.41	402,928.73
Obligaciones patronales	11	31,814.55	26,272.68
Impuestos por Pagar	12	-	31.35
Otras cuentas por Pagar Relacionadas	13	377,312.03	377,312.03
Cuentas por pagar relacionadas		161,755.52	161,755.52
Anticipos de clientes	14	1,807,844.46	1,707,844.46
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		2,784,212.97	2,711,725.89
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		-	-
TOTAL PASIVOS		2,784,212.97	2,711,725.89
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	15.1	800.00	800.00
Reserva Legal	15.2	21,905.79	21,905.79
Resultados acumulados		803,007.53	803,007.53
Resultado del ejercicio		0.00	(0.00)
Total patrimoeio de los Accionistas		825,713.32	825,713.32
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		3,609,926.29	3,537,439.21
		-	-

Las notas fieaecieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

Arq. Elsa Del Castillo
Gerente General

Ing. Iván Moreira
Contador General
1802292266001

BUZIOS S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

(Expresados en dólares americanos)

	Notas	Al 31 de diciembre de 2019	2018
Ventas		-	-
Costo de ventas	16	(10,313.55)	(271.05)
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		**(10,313.55)**	**(271.05)**
GASTOS			
Gastos de Administraciòn y Comercialización	16	(701.60)	(16,422.92)
Utilidad operacional		**(11,015.15)**	**(16,693.97)**
Más: Ingresos no operacionales		11,015.15	17,381.60
Menos: Egresos no operacionales		-	(687.63)
Utilidad antes de participación trabajadores e Impuesto a la Renta		**0.00**	**(0.00)**
(Menos): Participación trabajadores		-	-
Impuesto a la Renta	12	-	-
Resultado neto del ejercicio		**0.00**	**(0.00)**

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

Arq. Elsa Del Castillo
Gerente General

Ing. Iván Moreira
Contador General
1802292266001

BUZIOS S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio

(Expresados en dólares americanos)

Descripción	Capital social	Reerva Legal	Reservas	Resultados Acumulados	Resultado del ejercicio	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**800.00**	**21,905.79**	**-**	**803,007.53**	**(0.00)**	**825,713.32**
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales						
Resultado del ejercicio 2019					0.00	
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**800.00**	**21,905.79**	**-**	**803,007.53**	**(0.00)**	**825,713.32**

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

Arq. Elsa Del Castillo
Gerente General

Ing. Iván Moreira
Contador General
1802292266001

BUZIOS S.A.
Estado de Flujos de Efectivo

(Expresado en dólares americanos)

	Al 31 de diciembre de 2019
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	74,078.76
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	109,659.88
Clases de cobros por actividades de operación	**113,541.48**
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	100,000.00
Otros cobros por actividades de operación	13,541.48
Clases de pagos por actvidades de operación	**(3,881.60)**
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1,588.32)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(2,293.28)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(35,581.12)
Financiamiento con préstamos	(35,581.12)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	74,078.76
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	19,773.82
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	93,852.58

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	0.00
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	-
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	-
Ajustes por gastos en provisiones	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	109,659.88
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(0.00)
(Incremento) disminución en inventarios	1,591.68
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	2,557.68
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(31.35)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	100,000.00
Incremento (disminución) en beneficios empleados	5,541.87
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**109,659.88**

Arq. Elsa Del Castillo
Gerente General

Ing. Iván Moreira
Contador General
1802292266001

1. CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES

La compañía BUZIOS S.A., fue constituida en la ciudad de Manta mediante escritura pública del 15 de junio de 2011, e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de julio del mismo año, y aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. SC.DIC.P.11.0034 el 29 de junio de 2011.

El objeto social de la compañía es la actividad inmobiliaria en general. La compañía podrá desarrollar servicios y ejecutar proyectos de carácter turístico; podrá construir, lotizar, y en general adquirir a cualquier título bienes inmuebles.

2. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresa (NIIF para PYMES); cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas has sido diseñadas en función a las Normas Internaciones de Información Financiera para pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES) vigentes al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en los estados financieros.

3.1 Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresa (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

3.2 Bases de presentación

La preparación de los estados financieros de la empresa ***BUZIOS S.A.*** han sido preparados en conformidad de la Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2019.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de políticas contables. En la nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

3.3 Pronunciamientos contables y su aplicación

El IASB desarrolla y emite una Norma separada que pretende que se aplique a los estados financieros con propósito de información general y otros tipos de información financiera de entidades que en muchos países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas entidades (PYMES), entidades privadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas. Esa Norma es la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). La NIIF para las PYMES se basa en las NIIF completas con modificaciones para reflejar las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES y consideraciones costo beneficio.

El término pequeñas y medianas entidades, tal y como lo usa el IASB, se define y explica en la Sección 1 Pequeñas y Medianas Entidades. Muchas jurisdicciones en todas partes del mundo han desarrollado sus propias definiciones de PYMES para un amplio rango de propósitos, incluyendo el establecimiento de obligaciones de información financiera. A menudo esas definiciones nacionales o regionales incluyen criterios cuantificados basados en los ingresos de actividades ordinarias, los activos, los empleados u otros factores. Frecuentemente, el término PYMES se usa para indicar o incluir entidades muy pequeñas sin considerar si publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos.

El IASB espera proponer modificaciones a la NIIF para las PYMES publicando un Proyecto de Norma recopilatorio periódicamente, pero con una frecuencia no superior a una vez cada tres años aproximadamente. En el desarrollo de esos Proyectos de Norma, el Consejo espera considerar las nuevas Normas NIIF completas y las modificaciones, así como temas específicos que hayan llamado su atención con relación a la aplicación de la NIIF para las PYMES. En ocasiones el IASB puede identificar un tema urgente para el que puede ser necesario considerar una modificación de la NIIF para las PYMES al margen del proceso de revisión periódica. Sin embargo, estas ocasiones se espera que sean excepcionales. Hasta que se modifique la NIIF para las PYMES, cualquier cambio que el IASB pueda realizar o proponer con respecto a las NIIF completas no se aplicará a las NIIF para las PYMES. La NIIF para las PYMES es un documento independiente. Las PYMES no anticiparán o aplicarán cambios realizados en la NIIF completas antes de que dichos cambios se incorporen a la NIIF para las PYMES a menos que, en ausencia de guías específicas en la NIIF para las PYMES, una PYME opte por aplicar guías de las NIIF completas y esos principios no estén en conflicto con requerimientos de la jerarquía de los párrafos 10.4 y 10.5.

3.4 Moneda funcional y 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.

3.5 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

3.6 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.

3.7 Cuentas por Cobrar Clientes

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

En las cuentas por cobrar clientes con vencimiento no superiores a u año, que no poseen un interés contractual (explícito) y cuyo importe se espera recibir en corto plazo, no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

3.8 Otras Cuentas por Cobrar

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originadas en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

3.9 Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. El valor neto realizable es el importe recuperable de dichos inventarios en la venta de las existencias.

3.10 Gastos Anticipados

En este grupo contable se registran los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

3.11 Propiedades, planta y equipos.

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes.

> ***Medición inicial.***- Las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior.- Las propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación y vidas útiles.- *El costo de adecuaciones y equipos 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 registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedad, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Descripción	Vida Útil (en años)
Muebles y enseres	10
Maquinaria y equipo	10
Equipo de Computación	3

Retiro o Venta de propiedad, planta y equipo.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de adecuaciones y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

3.12 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que a un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Los acreedores comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

3.13 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 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 las ganancias, 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 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.

3.14 Impuestos.

3.14.1 Activos por impuestos corrientes. - en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a las ganancias, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

3.14.2 Pasivos por impuestos corrientes. - en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a las ganancias.

3.14.3 Impuesto a las ganancias. - en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias corriente. - se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2019 y 2018 asciende a 25%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

- Impuesto a las ganancias 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.

3.15 Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros.- un activo financiero (o cuando se aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja

cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o a asumido una obligación por pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo acuerdo de traspaso; o la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros.- un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo propietario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

3.16 Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.

Aportes para futura capitalización. - en este grupo contable se registran los valores recibidos en efectivo o especies de los Accionistas de la Compañía provenientes de un acuerdo formal de capitalización a corto plazo. Se miden a su valor nominal.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades / pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo / no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Accionistas.

3.17 Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por ventas y servicios son reconocidos por la Compañía considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de cada una de las obligaciones de desempeño.

La Compañía reconoce el ingreso cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia al cliente de los bienes y servicios comprometidos.

Los ingresos son medidos al valor razonable de la consideración recibida o por recibir y representa los montos a recibir por los servicios provistos en el curso normal de los negocios, neto de los descuentos e impuestos relacionados.

La Compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos puede ser valorado de manera fiable, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Compañía.

3.18 Costos y gastos

Costo de ventas.- en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.

Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

3.19 Medio ambiente.

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

3.20 Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

3.21 Cambios en políticas y estimaciones contables.

Al 31 de diciembre de 2019, los estados financieros no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DETERMINADOS POR LA ADMINISTRACIÓN.

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF para PYMES requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se refiere a:

DESCRIPCIÓN		2019	2018
Caja Cuenta Integracion Capital	USD $	80.85	80.85
Caja Chica		4,738.97	4,740.37
Banco Internacional 7100605863		74,080.16	-
Ahorro Bco Internacional 710079417		14,952.60	14,952.60
	USD $	**93,852.58**	**19,773.82**

6. INVERSIONES

Corresponde a una póliza de inversión mantenida por la compañía en Banco Internacional, cuyo vencimiento es el 4 de febrero de 2020. El capital y los intereses serán devueltos, de acuerdo a las instrucciones del cliente, una vez vencido el plazo de la misma.

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Se refiere a:

DESCRIPCIÓN		2019	2018
Anticipos a Proveedores	USD $	167,161.45	167,161.45
	USD $	**167,161.45**	**167,161.45**

8. CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Los movimientos fueron como sigue:

DESCRIPCIÓN		2019	2018
Cuentas por cobrar Compañias Relacionadas	USD $	65,875.02	22,437.51
Prestamos al personal		257.20	257.20
Otras Cuentas por Cobrar		3,190.44	3,190.44
	USD $	**69,322.66**	**25,885.15**

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los movimientos fueron como sigue:

Nombre del Activo	COSTO HISTÓRICO			
	Saldo al 31-Dic-2018	Adiciones	Ventas / Bajas	Saldo al 31-Dic-2019
Terrenos	1,022,129.04	-	-	1,022,129.04
Muebles Y Enseres	257.70	-	-	257.70
Maquinaria Y Equipo	25,255.91	-	-	25,255.91
Equipo Computación	977.68	-	-	977.68
TOTAL:	**1,048,620.33**	**-**	**-**	**1,048,620.33**

10. PROVEEDORES

El resumen de la cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN		2019	2018
Proveedores Varios No Relacionados	**USD $**	405,486.41	402,928.73
	USD $	**405,486.41**	**402,928.73**

11. OBLIGACIONES PATRONALES

Se refiere a:

DESCRIPCIÓN		2019	2018
Remuneraciones por Pagar	**USD $**	26,353.11	21,878.60
Provisión-Décimo Tercer Sueldo		1,463.71	1,463.71
Provisión-Décimo Cuarto Sueldo		1,311.10	1,311.10
Provisión-Vacaciones		1,211.05	1,211.05
Obligaciones Patronales IESS		1,475.58	408.22
	USD $	**31,814.55**	**26,272.68**

12. IMPUESTOS

12.1 Activos y Pasivos del Año Corriente

DESCRIPCIÓN	2019	2018
Activos por Impuestos Corrientes:		
Retenciones Fuente por Rendimientos Financieros	-	347,57
Nota Crédito Desmaterializadas Tributarias	67.498,86	110.936,37
Crédito Tributario De Años Anteriores	701,60	354,03
Total:	**68.200,46**	**111.637,97**
Pasivos por Impuestos Corrientes:		
Retenciones de IVA por pagar	-	15,34
Retenciones en la Fuente por Pagar	-	16,01
USD $	-	**31,35**

12.2 Conciliación Tributaria Contable del Impuesto a la Renta Corriente

Concepto	**2019**
Utilidad (pérdida) antes de Impuesto a la Renta y participación Trabajadores	0.00
15% Participación Trabajadores	0.00
Utilidad (pérdida) para cálculo de Impuesto a la Renta	**0.00**
Gastos no deducibles	0.00
Amort. Pérdidas tributarias A. Anteriores	-
Utilidad (pérdida) tributaria	**0.00**
Impuesto a la renta causado: **(1)**	
25% Impuesto a la renta causado	0.00
Total	**0.00**
Anticipo calculado **(2)**	0.00
Crédito tributario de años anteriores	701.60
Impuesto a la renta corriente por pagar/cobrar	**701.60**

(1) De conformidad con disposiciones legales, a partir de 2018, mediante la expedición de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión financiera, se incrementó del 22% al 25% para sociedades constituidas en el Ecuador. No obstante, la tarifa impositiva será del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, así como para sociedades que no informen al SRI sobre la participación de sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares.

(2) El 30 de diciembre del 2019, la Asamblea Nacional de Ecuador aprobó un proyecto de ley presentado por el Presidente de la República y lo promulgó como la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria", que contiene numerosas medidas de reforma tributaria directa e indirecta, cuyo objetivo es simplificar el sistema de impuestos y aumentar los ingresos fiscales. La ley fue publicada en el Registro Oficial el 31 de diciembre del 2019 y es efectiva a partir del 1 de enero del 2020. Las principales reformas en la ley promulgada son como sigue:

- En el artículo 20 de la Ley, se establecen cambios al Art. 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, en el que se establece que el pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria y será equivalente al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente realizadas en ese año. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto renta.

- Se establece el pago de la Contribución Única y Temporal, para sociedades que hayan generado ingresos mayores o iguales a USD 1.000,000.00 (un millón de dólares) en el ejercicio fiscal 2018, este pago se efectuará durante los ejercicios fiscales 2020,2021 y 2022 sobre dichos ingresos. Cabe señalar que la misma no podrá ser utilizada como crédito tributario ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años señalados, de acuerdo a la siguiente tabla:

Ingresos imponibles	Tarifa %
US$1 millón a US$5 millones	0.10
US$5 millones a US$10 millones	0.15
Sobre los US$10 millones	0.20

  El pago de la contribución se realizará hasta el 31 de marzo de cada año y no debe ser mayor al 25% del Impuesto a la renta causado en 2018.

- El límite sobre la deducción de los costos y gastos de promoción y publicidad se mantiene en el 20% de los ingresos imponibles. Sin embargo, si se incurre en gastos de publicidad o patrocinio en relación con atletas, programas deportivos o proyectos previamente aprobados por las entidades estatales de Ecuador, el límite no se aplicará y los gastos incurridos son 100% deducibles.

- Las provisiones efectuadas por la jubilación patronal o desahucio que el empleador ha considerado como un gasto deducible pero que no se han pagado efectivamente a los empleados deben considerarse como ingresos de origen ecuatoriano.

- A partir del 1 de enero de 2021, las provisiones realizadas en relación con la jubilación patronal y desahucio se considerarán un gasto deducible si tales provisiones están respaldadas por informes presentados por actuarios registrados. El mismo tratamiento fiscal se aplicará en el caso de las provisiones de jubilación patronal, serán deducibles para empleados con más de 10 años de antigüedad; y, que este aportado en empresas especializadas en gestión de fondos debidamente registradas en el mercado bursátil ecuatoriano.

- Deducibilidad de intereses

  La restricción sobre la deducción de intereses en préstamos del exterior con partes relacionadas otorgadas a bancos, compañías de seguros y entidades del sector financiero dentro de la economía "popular" y "comunitaria" (un micro sector dentro del sector financiero) se mantiene en 300% del patrimonio. Para las otras compañías y trabajadores independientes o emprendedores, la restricción se cambia al 20% de las utilidades de la empresa antes de la participación de trabajadores, más intereses, impuesto a las ganancias, depreciación y amortización.

  Con respecto a los préstamos locales, la restricción bajo la cual los gastos por intereses no son deducibles, consistente en que la tasa de interés sobre el préstamo excede la tasa máxima establecida por el Banco Central del Ecuador para préstamos locales ahora se aplica solo a bancos, compañías de seguros y entidades del sector financiero dentro de la economía popular y comunitaria.

- Impuesto a la Salida de Divisas - Los cambios al ISD incluyen lo siguiente:

  - Exenciones para préstamos con un plazo de 180 días o más destinados a inversiones en activos o derechos que representan capital; y,

  - Los dividendos pagados en el extranjero generalmente están exentos del ISD a menos que se distribuyan a entidades extranjeras que tienen individuos o empresas residentes o domiciliadas en Ecuador en su cadena de accionistas que también son accionistas de la empresa que distribuye los dividendos.

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Corresponden a préstamos efectuados por los accionistas de la compañía. El resumen de la cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN		2019	2018
Préstamos por Pagar Accionistas	USD $	377.312,03	377.312,03
	USD $	**377.312,03**	**377.312,03**

14. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre 2019 y 2018, corresponden a Anticipos de Clientes para la compra de departamentos del Edificio Buzios ubicado en la vía Barbasquillo en la Ciudad de Manta. el resumen de la cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN		2019	2018
Anticipo De Clientes Varios	USD $	1,807,844.46	1,707,844.46
	USD $	**1,807,844.46**	**1,707,844.46**

15. PATRIMONIO

15.1 Capital Social.- El capital social de la compañía al 31 de diciembre 2019 y 2018 fue de USD 800 dividido en 800 acciones de USD $1 cada una. La composición accionaria se encuentra compuesta de acuerdo al siguiente detalle:

DESCRIPCIÓN		Capital en USD	Valor por acción	TOTAL ACCIONES
Constructora Ciudad Rodrigo S.A.	USD $	400.00	USD 1	400.00
Constructora Del Castillo Borja S.A.		400.00	USD 1	400.00
	USD $	**800.00**	-	**800.00**

15.2 Reserva Legal.- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

16. COSTOS Y GASTOS

El resumen de esta cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN		2019	2018
Costos:			
Costos Directos	USD $	7,133.55	(29,833.09)
Costos Indirectos		3,180.00	30,104.14
	USD $	**10,313.55**	**271.05**
Gastos:			
Gastos Administrativos		701.60	16,422.92
Gastos Financieros		-	41.13
Otros Gastos		-	646.50
	USD $	**701.60**	**17,110.55**
TOTAL COSTOS Y GASTOS	USD $	**11,015.15**	**17,381.60**

17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

- ***Riesgo de Mercado.***- Los ingresos de la compañía provienen principalmente de la actividad inmobiliaria en general; los cuales pertenecen a un mercado altamente competitivo.

  Los factores que determinan su fluctuación son la demanda, las variaciones en la oferta, y las eventuales ventajas competitivas de los diferentes actores del sector. Cabe señalar que en 2020 debido a la pandemia de COVID 19, la generación de ingresos puede verse afectada.

- ***Riesgo de liquidez*** – La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de liquidez a corto, mediano y largo plazo.

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

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

18. HECHOS RELEVANTES Y EVENTOS SUBSECUENTES

Mediante Decreto Ejecutivo Nro. 1017 de 16 de marzo de 2020, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, licenciado Lenín Moreno Garcés, declara el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de pandemia de coronavirus (COVID-19) por parte de la Organización Mundial de la Salud.

Las respuestas globales al brote de la enfermedad Corona Virus 2019 (COVID-19) continúan con su rápida evolución. El COVID-19 ya tiene un impacto significativo en los Mercados Financieros Globales, y pudiese tener implicaciones contables en las actividades de la Compañía; actualmente, la Administración está enfocando sus esfuerzos para mitigar los impactos por la pandemia.

A la fecha de presentación de los Estados Financieros a más de lo indicado en los párrafos anteriores no han ocurrido eventos subsecuentes que afecten significativamente los saldos de las cuentas revelados en los mismos.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

ARQ. ELSA DEL CASTILLO
GERENTE GENERAL

ING. IVÁN MOREIRA
CONTADOR