**INMOBILIARIA V&B S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
**JUNTO CON LA OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**Opinión del auditor independiente**

**Estados financieros comparativo:**
- Estados de situación financiera
- Estados de resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivos
- Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

| | |
|---|---|
| USA | Estados Unidos de Amércia |
| NEC | Normas Ecuatorianas de Contabilidad |
| NIC | Normas Internacionales de Contabilidad |
| NIIF | Normas Internacionales de Información Financiera |
| NIA | Normas Internaicoanles de Auditoria |
| IASB | Consejos de Normas Internacionales de Contabilidad |
| SRI | Servicio de Rentas Internas |
| IESS | Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social |
| IVA | Impuesto al Valor Agregado |
| USD | Dolares estadounidenses |
| La Compañía | INMOBILIARIA V&B S.A. |

**INMOBILIARIA V&B S.A.**
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**
**Al 31 de diciembre del 2019**
**En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

| | Notas | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| ACTIVOS | | | |
| Efectivo | | - | 86 |
| Cuentas por cobrar | 4. | 39.522 | 451.282 |
| Activos por impuestos corrientes | 7. | 32.390 | 32.194 |
| Inventario | 5. | 44.134 | 44.134 |
| Total activos corrientes | | 116.046 | 527.696 |
| | | | |
| Propiedades, equipos y muebles | 6. | 3.523.247 | 3.555.195 |
| Total activos no corrientes | | 3.523.247 | 3.555.195 |
| | | | |
| TOTAL ACTIVOS | | 3.639.294 | 4.082.891 |
| | | | |
| PASIVOS | | | |
| Proveedores | | 30.632 | 24.541 |
| Pasivos por impuestos corrientes | 7. | 231 | 1.338 |
| Beneficios a empleados | 8. | 10.164 | 9.908 |
| Otras cuentas por pagar | 9. | 988.014 | 588.563 |
| Total pasivos corrientes | | 1.029.040 | 624.350 |
| | | | |
| Partes relacionadas | 10. | 402.367 | 1.268.677 |
| Total pasivos no corrientes | | 402.367 | 1.268.677 |
| | | | |
| TOTAL PASIVOS | | 1.431.407 | 1.893.027 |
| | | | |
| PATRIMONIO | 11. | 2.207.887 | 2.189.864 |
| | | | |
| TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO | | 3.639.294 | 4.082.891 |

Ing. Moises Lider Vinicio Aray Dueñas
**GERENTE GENERAL**

Paola Anchundia Lucas
**CONTADORA GENERAL**

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

**INMOBILIARIA V&B S.A.**
**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR FUNCIÓN**
**Al 31 de diciembre del 2019**
**En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

| | Notas | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| Ventas | | 82.563 | 81.389 |
| Gastos: | | | |
| Administrativos y de ventas | | (82.092) | (154.112) |
| Financieros | | (39) | (1.110) |
| UTILIDAD (PERDIDA) OPERATIVA | | 432 | (73.834) |
| Menos: | | | |
| Participación de trabajadores | | (65) | - |
| Impuesto a la renta | | (165) | - |
| UTILIDAD NETA | | 203 | (73.834) |
| Otro resultado integral: | | | |
| Superávit de revaluación | | 2.245.893 | 2.245.893 |
| RESULTADO INTEGRAL NETO | | 2.246.096 | 2.172.060 |

Ing. Moisés Líder Vinicio Aray Dueñas
**GERENTE GENERAL**

Paola Anchundia Lucas
**CONTADORA GENERAL**

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

**INMOBILIARIA V&B S.A.**
**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR NATURALEZA**
**Al 31 de diciembre del 2019**
**En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

| | Notas | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| Ingresos por servicios de construcción | | 82.563 | 81.389 |
| Costos y gastos: | | | |
| Beneficios a empleados | | (25.171) | (41.610) |
| Beneficios post empleo | | (515) | (735) |
| Servicios prestados y honorarios profesionales | | (2.180) | (4.400) |
| Mantenimiento y reparaciones | | (6.104) | (1.792) |
| Seguros | | (1.259) | (1.259) |
| Transporte | | - | (270) |
| Servicios básicos | | (6.582) | (9.755) |
| Impuestos, tasas y contribuciones | | - | (20.840) |
| Depreciación y amortización | | (31.948) | (38.838) |
| Gastos y comisiones financieras | | (39) | (1.110) |
| Otros | | (8.335) | (34.614) |
| Total costos y gastos | | (82.131) | (155.222) |
| UTILIDAD (PERDIDA) OPERATIVA | | 432 | (73.834) |
| Menos: | | | |
| Participación de trabajadores | | (65) | - |
| Impuesto a la renta | | (165) | - |
| UTILIDAD NETA | | 203 | (73.834) |
| Otro resultado integral: | | | |
| Superávit de revaluación | | 2.245.893 | 2.245.893 |
| RESULTADO INTEGRAL NETO | | 2.246.096 | 2.172.060 |

Ing. Moisés Lider Vinicio Aray Dueñas
**GERENTE GENERAL**

Paola Archundia Lucas
**CONTADORA GENERAL**

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

**INMOBILIARIA V&B S.A.**
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**
**Al 31 de diciembre del 2019**
**En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

| | Capital social | Aporte futura capitalización | Reserva Legal | Resultados acumuladas | Otro resultado integral | Total Patrimonio |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Enero 1 del 2018 | 2.000 | 100.000 | 3.332 | (83.299) | 2.245.893 | 2.267.926 |
| Ajustes | | | | (4.228) | | (4.228) |
| Pérdida neta | | | | (73.834) | | (73.834) |
| Diciembre 31 de 2018 | 2.000 | 100.000 | 3.332 | (161.361) | 2.245.893 | 2.189.864 |
| Adiciones | - | - | - | 17.819 | - | 17.819 |
| Pérdida del ejercicio | - | - | - | 203 | | 203 |
| Diciembre 31 de 2019 | 2.000 | 100.000 | 3.332 | (143.338) | 2.245.893 | 2.207.887 |

Ing. Moisés Lider Vinicio Aray Dueñas
**GERENTE GENERAL**

Paola Anchundia Lucas
**CONTADORA GENERAL**

Las notas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros

**INMOBILIARIA V&B S.A.**
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**
**Al 31 de diciembre del 2019**
**En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

| | Notas | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| Flujos de efectivo de las actividades de operación: | | | |
| Recibido de clientes | | 489.523 | (351.263) |
| Pagado a proveedores de bienes y servicios | | (15.036) | (111.423) |
| Pagado a empleados | | (25.495) | (42.530) |
| Intereses pagados | | (39) | (323) |
| Otras entradas(salidas) de efectivo | | | |
| Efectivo neto (usado en) provisto de actividades de operación | | 448.953 | (505.539) |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión: | | | |
| Adquisición (baja) de equipos, muebles y otros | | - | 374.069 |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión | | - | 374.069 |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento: | | | |
| Préstamos recibidos (pagados) | | (449.039) | 131.198 |
| Efectivo neto provisto de (usado en) actividades de financiamiento | | (449.039) | 131.198 |
| Aumento (Disminución) neto en efectivo | | (86) | (272) |
| Efectivo al inicio del año | | 86 | 358 |
| Efectivo al final del año | 0 | - | 86 |

(Continua…)

**INMOBILIARIA V&B S.A.**
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACION…)**
**Al 31 de diciembre del 2019**
**En Dólares de los Estados Unidos de Norte América**

| | Notas | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| Conciliación entre la utilidad neta y los flujos de operación: | | | |
| Pérdida neta | | 203 | (73.834) |
| Ajuste por partidas distintas al efectivo | | | |
| Depreciación de propiedades, planta y equipo | | 31.948 | 38.838 |
| Gastos en provisiones | | 515 | 735 |
| Participación trabajadores | | 65 | |
| Impuesto a la renta | | 165 | |
| Disminución (aumento) en: | | | |
| Cuentas por cobrar clientes | | 410.514 | (430.359) |
| Otras cuentas por cobrar | | 1.050 | 566 |
| Inventario | | | (44.134) |
| Otros activos | | | - |
| Cuentas por pagar comerciales | | 6.091 | (1.293) |
| Otras cuentas por pagar | | -1.271,48 | 5.648,20 |
| Beneficios a empleados | | (324) | (1.706) |
| Efectivo neto (usado en) provisto de actividades de operación | | 448.953 | (505.539) |

Ing. Moises Lider Vinicio Aray Dueñas
**GERENTE GENERAL**

Paola Anchundia Lucas
**CONTADORA GENERAL**

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

## 1. INFORMACION GENERAL-

**Constitución**.- INMOBILIARIA V&B S.A., fue constituida bajo las leyes de la República del Ecuador mediante resolución No.548 emitida por la Superintendencia de Compañía e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de octubre del 2011.

**Operaciones.-** La actividad principal de la Compañía es la construcción de todo tipo de edificios, residenciales: casas familiares e individuales, compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La superintendencia de Compañía le asigno el Expediente No. 142179, y la Administración Tributaria Ecuatoriana le asigno el Registro Único de Contribuyente (RUC) No.1391788681001, siendo su domicilio tributario en Manta, Av. 7 s/n entra las calles 13 y 14.

Entorno económico

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país. En el año 2019, la Compañía, no sufrio algún efecto desfavorable en sus operaciones como consecuencia de estas protestas.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros; reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, tomando razonablemente en cuenta, los posibles cambios en el mercado, muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analizar el impacto de la reciente crisis mundial y las variables económicas y políticas que afectan al entorno local en las operaciones de la compañía. La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar estos estados financieros.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en junio 22 del 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

## 2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS-

Declaración de cumplimiento- Los estados financieros de INMOBILIARIA V&B S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) para Pequeñas y Medianas Empresas (“PYMES”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**Moneda funcional y de presentación-** La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**Bases de preparación-** Los estados financieros de INMOBILIARIA V&B S.A. han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía toma 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 la mediación.

El valor razonable a efecto de medición y/o revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, excepto por las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de inventarios o el deterioro de activos tangibles e intangibles.

## 3. PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS APLICADAS PARA LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

En las siguientes notas se resumen los principios, políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2019. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado.

**3.1** **Clasificación corriente y no corriente**- Los activos y pasivos al cierre, presentados en la situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12ms. y como no corrientes, los de vencimientos superior a dicho período.

**3.2** **Efectivo**- Comprende caja, fondos bancarios y depósitos a la vista fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y que están sujetos un riesgo insignificante de cambios en valor.

**3.3** **Instrumentos financieros-** Los activos financieros se reconocen si la Compañía tiene un derecho contractual de recibir efectivo u otro activo de un tercero. Los pasivos financieros se reconocen si la Compañía mantiene obligaciones contracturales de transferir efectivo u otro activo a un tercero.

Los activos financieros incluyen cuentas por cobrar y otras (incluye relacionadas); y, los pasivos financieros incluyen cuentas por pagar y otras (incluyen relacionadas).

Los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden originalmente al valor razonable menos los costos de transacción, en condiciones de crédito normales, y los importes por cobrar y por pagar no generan intereses.

Los activos financieros se dan de baja cuando expiran los derechos contractuales a recibir o flujos de caja u otro activo financiero, o cuando son transferidos sustancialmente todos los riesgos y ventajas del mismo. Los pasivos financieros se dan de baja cuando está extinguido, ha sido pagado, ha expirado o legalmente revocado.

Al final de cada período sobre el que se informa, los saldos de clientes y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es asi, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

**3.4** **Inventarios-** Los inventarios se registran al costo de adquisición o a su valor neto de realización, el que resulte menor. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

El costo de los productos terminados y otros costos incurridos para dejar los productos en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta, se registran netos de descuentos atribuibles a los inventarios. El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método de promedio ponderado.

**3.5** **Inmuebles en construcción-** Se registran los costos incurridos por la construcción de los proyectos de urbanización, para la fabricación de un activo o conjunto de activos que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización.

Los costos de los proyectos de urbanización comprenden:
**a.** Los costos que se relacionen directamente con el proyecto en desarrollo;
**b.** Los costos que se relacionen con la actividad de contratación en general, y pueden ser imputados al proyecto en desarrollo, incluso los impuestos no recuperables; y
**c.** Cualesquiera otros costos que se puedan cargar al proyecto, bajo los términos pactados en el contrato.

**3.6** **Propiedades y equipos-**

• ***Medición en el momento del reconocimiento inicial -*** Las partidas de Propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo de adquisición.

El costo de adquisición comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

• ***Medición posterior al reconocimiento inicial -*** Después del reconocimiento inicial, las propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

• ***Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales -***El costo de las propiedades 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 propiedades, las vidas útiles y valores residuales usados en el cálculo de la depreciación:

| Detalle | Vida útil | Valor residual |
|---|---|---|
| Maquinarias y equipos | 10 años | Sin valor residual |
| Adecuaciones y mobiliario | 10 años | Sin valor residual |
| Equipos de computación | 3 años | Sin valor residual |
| Vehículos | 5 años | Sin valor residual |

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

**3.7 Deterioro del valor de los activos tangibles -** Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

**3.8 Beneficios a empleados-**

Pasivo corriente:

Se reconoce un pasivo por los beneficios acumulados a favor de los empleados con respecto a los sueldos, salarios, beneficios sociales y vacaciones anuales, en el período en el que el empleado proporciona el servicio relacionado por el valor de los beneficios que se espera recibir a cambio de ese servicio. Los pasivos relacionados con beneficios a empleados a corto plazo se miden al valor que se espera pagar a cambio del servicio, conforme la forma de cálculo de cada beneficio.

La Legislación ecuatoriana establece una participación del 15% para los trabajadores en las utilidades líquidas de la Empresa, calculadas antes del impuesto sobre la renta. Este beneficio se paga en abril del año siguiente.

Pasivo no corriente:

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

La Compañía determina anualmente las provisiones para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de descuento anual equivalente a la tasa promedio de bajo riesgos de los EEUU que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el periodo en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Los costos financieros devengados durante el año en las obligaciones actuariales se registran en los resultados del ejercicio en el rubro de “Gastos financieros, netos”.

**3.9 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias-**

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de construcción son reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

**(i)** la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
**(ii)** la entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
**(iii)** el importe de los ingresos de actividades ordinarias puede medirse con fiabilidad;
**(iv)** es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
**(v)** los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

**3.10 Reconocimiento de costos y gastos-**

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

**3.11 Impuesto a la renta-**

El impuesto a la renta es reconocido en los resultados del ejercicio en que ocurre. Comprende la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

El impuesto a la renta corriente se calcula de la utilidad gravable determinada de conformidad con la norma tributaria ecuatoriana, y utilizando las tasas de impuesto vigentes (o sustancialmente vigentes en el futuro inmediato) a la fecha de los estados financieros. La utilidad gravable, difiere de la utilidad o pérdida contable en los estados financieros, debido a las partidas de ingresos no gravables, gastos no deducibles y otras deducciones.

El impuesto a la renta diferido se calcula usando el método del balance en las diferencias temporarias entre el saldo en libros de activos y pasivos y sus bases fiscales. Bajo este método, los impuestos sobre la renta diferidos reflejan el efecto neto de las consecuencias fiscales que se esperan a futuro, principalmente, como resultado de la variación en el tiempo por la aplicación de tasas de impuesto aplicables en años futuros sobre las diferencias entre los montos según los estados de situación financiera y los montos deducibles o gravables posteriormente, derivados de la liquidación de los activos y pasivos existentes.

Activos y pasivos tributarios diferidos son calculados, sin descontar, a las tasas que se espera estarán vigentes en el período de realización.
Los pasivos tributarios diferidos se estiman en su totalidad, en cambio los activos tributarios diferidos se reconocen solo en tanto y en cuanto, sea probable que sean utilizados para descontarse de un resultado gravable futuro.

La legislación ecuatoriana permite la amortización de pérdidas fiscales de un año con utilidades gravables en los siguientes 5 años. Al igual que los activos tributarios diferidos las pérdidas por amortizar solo se reconocen si es probable que se recuperen con futuros ingresos gravables. La Compañía no dispone de pérdidas por amortizar.

Los activos y pasivos tributarios diferidos se compensan solo si la Compañía tiene el derecho y la intención de cancelar los activos y pasivos tributarios con la misma Autoridad Tributaria.

Los cambios en activos o pasivos tributarios diferidos son reconocidos como un componente del gasto (o ingreso) por impuestos en pérdidas y ganancias, excepto cuando se relacionen con otras partidas reconocidas dentro de otros ingresos integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso la variación relacionada a del impuesto diferido, es también reconocida en otros ingresos integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar.

Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reconocen en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.

### 3.12 Compensación de saldos y transacciones -

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

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

## 4. CUENTAS POR COBRAR-

Un detalle comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

| Diciembre 31, | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Clientes | 38.775 | 22.901 |
| Seguros pagados por anticipado | 734 | 1.993 |
| Partes relacionadas (Ver nota 10) | - | 426.388 |
| Otras cuentas por cobrar | 13 | - |
| | 39.522 | 451.282 |

Las cuentas por cobrar a clientes no relacionadas incluyen proyectos de terceros que se encuentran en procesos iniciales de construcción, y no genera intereses.

## 5. INVENTARIO-

El inventario por US$44.134 incluye insumos, herramientas, materiales, repuestos y suministros a utilizar en la construcción del Proyecto Campus Club.

## 6. PROPIEDADES, EQUIPOS Y MUEBLES-

El detalle y movimiento de esta cuenta es el siguiente:

| | Terrenos | Edificios | Equipos de cómputo | Maquinarias y equipos | Muebles y enseres | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Costo o gasto atribuído: | | | | | | |
| Enero 01, 2018 | 3.293.425 | 732.290 | 701 | 44.263 | - | 4.070.679 |
| Adiciones | - | - | - | 3.177 | 6.784 | 9.961 |
| Bajas | (390.000) | (9.961) | - | - | - | (399.961) |
| Diciembre 31, 2018 | 2.903.425 | 722.329 | 701 | 47.440 | 6.784 | 3.680.679 |
| Adiciones | - | - | - | - | - | - |
| Bajas | - | - | - | - | - | - |
| Diciembre 31, 2019 | 2.903.425 | 722.329 | 701 | 47.440 | 6.784 | 3.680.679 |
| Depreciación acumulada: | | | | | | |
| Enero 01, 2018 | - | (81.758) | (211) | (20.609) | - | (102.577) |
| Ajustes | - | 285 | (489) | 18.857 | (2.721) | 15.931 |
| Gasto de depreciación | - | (26.525) | (1) | (7.213) | (5.099) | (38.838) |
| Diciembre 31, 2018 | - | (107.999) | (701) | (8.965) | (7.820) | (125.484) |
| Ajustes | | - | - | - | | - |
| Gasto de depreciación | - | (26.525) | (1.345) | (1.528) | (2.549) | (31.948) |
| Diciembre 31, 2019 | - | (134.524) | (2.046) | (10.493) | (10.369) | (157.432) |
| Valor en libros: | | | | | | |
| Enero 01, 2018 | 3.293.425 | 650.532 | 490 | 23.655 | - | 3.968.102 |
| Diciembre 31, 2018 | 2.903.425 | 614.330 | - | 38.475 | (1.036) | 3.555.195 |
| Diciembre 31, 2019 | 2.903.425 | 587.805 | (1.345) | 36.947 | (3.585) | 3.523.247 |

## 7. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES-

Un detalle comparativo de los activos por impuestos corrientes, es el siguiente:

| Diciembre 31, | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Crédito tributario - IR | 27.619 | 22.819 |
| Crédito tributario - IVA | 4.772 | 9.375 |
| | 32.390 | 32.194 |

Un detalle comparativo de los pasivos por impuestos corrientes, es el siguiente:

| Diciembre 31, | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Impuesto a la Renta | 206 | 423 |
| Impuesto al Valor Agregado | 25 | 915 |
| | 231 | 1.338 |

## 8. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

| Diciembre 31, | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Sueldos y salarios | 928 | 1.136 |
| Aportes y beneficios a empleados (1) | 5.742 | 5.278 |
| Otras cuentas por pagar empleados | 3.494 | 3.494 |
| | 10.164 | 9.908 |

(1) El movimiento comparativo de las Obligaciones IESS y Beneficios Sociales, es el siguiente

| | Obligaciones IESS | Beneficios sociales | Participación de utilidades | Total |
|---|---|---|---|---|
| Enero 01, 2018 | 1.313 | 3.430 | - | 4.743 |
| Gasto del año | 6.280 | 3.381 | - | 9.661 |
| Pagos | (6.338) | (2.787) | - | (9.125) |
| Diciembre 31, 2018 | 1.255 | 4.023 | - | 5.278 |
| Gasto del año | 3.918 | 2.127 | 65 | 6.110 |
| Pagos | (798) | (4.847) | - | (5.646) |
| Diciembre 31, 2019 | 4.374 | 1.303 | 65 | 5.742 |

Obligaciones con el IESS.- incluyen el pago de aporte individual (9,45%) y patronal (12,15%) que se aportan al IESS, e incluye fondo de reserva y prestamos de empleados al IESS.

Beneficios sociales.- incluye bono navideño (decima tercera remuneración) y bono escolar (decima cuarta remuneracion) junto con liquidaciones de haberes por finiquitos y vacaciones.

Participación de utilidades.- corresponde al 15% de la utilidad contable que se provisiona al cierre del ejercicio para ser cancelado a los empleados afiliados en abril del año siguiente.

## 9. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

| Diciembre 31, | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Crédito a mutuo | 980.351 | 580.900 |
| Contribuciones por pagar | 7.663 | 7.663 |
| | 988.014 | 588.563 |

## 10. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS-

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

| Diciembre 31, | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Activo corriente | | |
| Tarquisa | - | 407.650 |
| Fideicomiso Mercantil Hotel Sail Manta | - | 18.738 |
| | - | 426.388 |
| Pasivo no corriente | | |
| Bioaray S.A. | 218.523 | 243.483 |
| Imviardu S.A. | 24.939 | 15.535 |
| Preserexas S.A. | 44.291 | 32.025 |
| Vacatoursa S.A. | 530 | 530 |
| Fideicomiso Mercantil Hotel Sail Manta | 2.340 | - |
| Accionistas | 111.744 | 977.104 |
| | 402.367 | 1.268.677 |

Las operaciones con las partes relacionadas fueron prestamos realizadoas en condiciones acordados entre ellos en terminos no corrientes, y no generan intereses.

## 11. PATRIMONIO-

**11.1** **Capital social .-** Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el capital social de la Compañía, está constituido por 20,000.00 acciones de valor nominal de US$ 1.00, totalmente pagadas, distribuida de la siguiente manera:

| Nombre | Nacionalida | Porcentaje | Capital |
|---|---|---|---|
| Aray Dueñas Moises Lider Vinicio | Ecuatorian | 0,05% | 1 |
| Ratti Ramirez Brenda Geraldina | Ecuatorian | 99,95% | 1.999 |
| | | 100,00% | 2.000 |

**11.2** **Reserva legal.-** La Ley de Compañías de la República del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades netas anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas futuras.

**11.3** **Resultados acumulados-** Los resultados de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

**11.4** **Superávit por revaluación.-** Basado en el valor de mercado, se actualizo el valor en libros de las propiedades como lo establece las normas contables vigentes.
Esta revaluación constituye “Otro Resultados Integral” proveniente del estado de resultado integral. Esta reserva servirá para suscribir nuevas acciones y no podrá ser repartido a los accionistas hasta el cierre o disolución de la Compañía.

## 12. GASTO DE IMPUESTO A LA RENTA-

El gasto de impuesto a la renta esta compuesto de la siguiente manera:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Gasto por impuesto a la renta corrien [Nota 17.1] | 165 | - |
| | 165 | - |

### 12.1 Gasto de impuesto a la renta corriente:

Según normas tributarias vigentes la base imponible para el calculo del impuesto a la renta se determina, en base al resultado contable bajo las normas internacionales de información financiera, corregidas por las partidas conciliatorias correspondientes.

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa vigente de impuesto a la renta a la utilidad antes de impuesto a la renta:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Utilidad antes de impuesto a la renta | 367 | (73.834) |
| Tasa de impuesto a la [*] | 22% | 22% |
| | 81 | 0 |
| Efecto impositivo de: | | |
| Gastos no deducibles - diferencias permanentes | 84 | 787 |
| Gastos no deducibles - diferencias temporarias | - | 735 |
| Impuesto a la renta causado | 165 | - |

[*] Se aplicará 3 puntos porcentuales adicionales a la tarifa de impuesto a la renta, a las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, conforme lo que establezca el reglamento a esta Ley y las resoluciones que emita el Servicios de Rentas Internas; sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

**12.2** **Situación Fiscal.-** De acuerdo con disposiciones fiscales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar el cumplimiento tributario de los sujetos pasivos, dentro de un plazo máximo de 6 años posteriores contados a partir de la presentación de la declaración de impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente. Se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias desde el ejercicio 2013.

**12.3** **Tasa de impuesto a la renta. -** De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución; y, del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

A partir del año 2010, si el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo determinado, se debe considerara como impuesto a la renta mínimo el valor de este último, el cual resulta de la siguiente suma matemática:

| Partidas: | Porcentaje |
|---|---|
| Activos Totales | 0,4% |
| Patrimonio | 0,2% |
| Ingresos gravados con impuesto a la renta | 0,4% |
| Costos y gastos deducibles de impuesto a la renta | 0,2% |

Este anticipo sera compensado con el impuesto a la renta causado y no es suceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso que el impuesto a la renta causado sea menor al monto del anticipo determinado del año inmediato anterior, este último se convertira en impuesto a la renta mínimo.

**12.4** **Movimiento del crédito tributario.-** El movimiento del crédito tributario por retenciones de clientes, es como sigue:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Impuesto causado / Anticipo determinado | 165 | - |
| Retenciones de clientes del año actual | (4.800) | (4.800) |
| Crédito tributario de años anteriores | (22.819) | (18.019) |
| Saldo a favor | (27.454) | (22.819) |

**12.5** **Reformas tributarias-**

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria” en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y ser equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingreso brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por parte relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.

- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingres gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.

- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.

La Administración de la Compañía, luego del análisis efectuado considera que se ven afectados en el pago de un impuesto adicional denominado "Contribución única y temporal" a partir del 2020 y además es considerado como un gasto no deducible en la liquidación del impuesto a la renta en cada año que se registre.

## 13. HECHOS POSTERIORES-

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjunto.

Con fecha 11 de marzo del 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaro como "pandemia" al brote de virus COVID-19 originado en China en el último trimestre del año 2019.

Dados los efectos sanitarios de la referida pandemia y sus consecuencias económicas en los diversos sectores e industrias, el Gobierno del Ecuador y gobiernos internacionales de otras naciones, se encuentra adoptando medidas tendientes a evitar su propagación, por lo cual el 16 de marzo del 2020 se decretó "Estado de Excepción" en el país, que implica la restricción de la circulación en territorio nacional bajo condiciones de aislamiento total y parcial así como el distanciamiento social, cierre de comercios en general y prohibiciones de espectáculos públicos y privados que pudieran traer aglomeraciones de la población.

Las medidas indicadas procedentemente, podrían tener impacto negativos en los niveles de actividad económica en el Ecuador, por consiguiente, en las operaciones de la Compañía. Tales efectos, si hubieren, se verán reflejados en los estados financieros correspondientes al año 2020. Hasta junio 19 del 2020, no ha sido posible determinar de manera confiable el tiempo en que se mantendrán los efectos causados por la pandemia el "Estado de Excepción" y su impacto en las operaciones de la Compañía y en los estados financieros.

Ing. Moisés Líder Vinicio Aray Dueñas
**GERENTE GENERAL**

Paola Anchundia Lucas
**CONTADORA GENERAL**