

1. INFORMACION GENERAL

La Compañía **HANSABAU S.A.** (La Compañía), se constituyó el 01 de DICIEMBRE del 2011 en la ciudad de Samborondón - Ecuador, regulada por la Ley de Compañías, inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Samborondón el 01 de febrero del 2012.

La actividad económica principal es la CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES: EDIFICIOS DE ALTURAS ELEVADAS, VIVIENDAS PARA ANCIANATOS, CASAS PARA BENEFICENCIA, ORFANATOS, CÁRCELES, CUARTELES, CONVENTOS, CASAS I domicilio donde desarrollan sus actividades es el cantón Samborondón, La Puntilla SBC OFFICCE CENTER OFICINA 10

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

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de la compañía y han sido preparados a partir de los registros contables de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre del 2019.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la nota 3, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o cosmplejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

2.2 Pronunciamientos contables y su aplicación

2.2.1 Normas nuevas y revisadas emitidas en vigencia

Norma o interpretación	Título	Fecha de vigencia
Modificaciones a la NIC 1		1 de Enero del 2016

	Presentación de los estados financieros: Iniciativa sobre información a revelar.	
Modificaciones a la NIC 16 y 38	Clasificación de los Métodos aceptados de la depreciación y amortización.	1 de Enero del 2016

2.2.2 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no están en vigencia

Norma o interpretación	Título	Fecha de vigencia
NIIF 9 (Versión completa)	Instrumentos Financieros	1 de Enero del 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	1 de Enero del 2018

La compañía ha decidido no aplicar anticipadamente estas Normas y estima que la adopción de las mismas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el período que se apliquen por primera vez.

2.3 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente al efectivo incluye efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos.

2.4 Activos y Pasivos Financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos o pasivos financieros clasificados al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado.

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Préstamos y cuentas por cobrar. Los pasivos financieros se clasifican en otros pasivos financieros. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

2.4.1 Préstamos y cuentas por cobrar

Representan cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la compañía provee bienes o servicios y dinero directamente a un a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

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.

2.4.2 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Son activos financieros distintos de los instrumentos derivados, con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

2.4.3 Otros pasivos financieros

Representan préstamos bancarios y cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, son mantenidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos de transacción. Posteriormente son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por interés reconocidos sobre una base de reconocimiento efectivo.

2.4.3.1 Préstamos financieros

Se reconocen inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, los cuales fueron contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de las transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando las tasas de interés pactada.

Estos pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga derecho incondicional a diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.3.2 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

La compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Estos pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los movimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

La compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o se transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. La compañía dará de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la compañía.

2.5 Inventarios

Son activos mantenidos para ser vendidos en el curso normal de la operación, en proceso de producción con vista a esa venta o en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios.

2.5.1 Deterioro acumulado del valor de inventarios por ajuste al valor razonable

Los inventarios son medidos al costo o al valor neto realizable, según cual sea el menor.

El valor neto realizable es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para determinar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

2.6 Propiedad, planta y equipos

2.6.1 Medición en el momento de reconocimiento

Los elementos de propiedad planta y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración y la estimación inicial de cualquier de cualquier

costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Posteriormente del reconocimiento inicial, la propiedad, planta y equipo están registrados al costo menos la depreciación acumulada, a excepción de terrenos que está registrado a su valor razonable, establecido por un perito independiente, y las pérdidas por deterioro del valor, en caso de producirse.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de propiedad planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, y no consideran valores residuales, a excepción de los bienes inmuebles, debido a que la administración estima que el valor de realización de sus activos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vida útil, valor residual y método de depreciación de los activos 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 los principales elementos de propiedad, planta y equipo y los años de las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Edificios	20
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5
Maquinarias	10

2.6.4 Retiro o ventas de Propiedad, Planta y Equipo

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de un elemento de Propiedad, Planta y Equipo se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

2.6.5 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles 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 o una unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

2.7 Activos y Pasivos por impuestos corrientes

Activo por impuesto corriente corresponde a todos los tipos de crédito tributario contemplados en la normativa tributaria vigente que el contribuyente recuperará en el corto plazo.

El impuesto por pagar 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 imponderables o deducibles y partidas que no son 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.

2.7.1 Activos y pasivos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en períodos futuros, relacionados con:

- (a) Las diferencias temporarias deducibles;
- (b) La compensación de pérdidas obtenidas en períodos anteriores, que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal; y
- (c) La compensación de créditos no utilizados procedentes de períodos anteriores.

Pasivos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre la renta a pagar en períodos futuros, relacionados con las diferencias temporarias imponderables.

2.8 Obligaciones con empleados

2.8.1 Pasivos corrientes por beneficios a los empleados

Comprende la porción corriente de los beneficios a los empleados, que son todas las formas de contraprestación concedidas por una entidad a cambio de los servicios prestados por los empleados o por indemnizaciones por cese, tales como:

- (a) Participación trabajadores por pagar del ejercicio
- (b) Obligaciones con el IESS
- (c) Jubilación patronal
- (d) Otros pasivos corrientes por beneficios a los empleados

2.8.2 Pasivos no corrientes por beneficios a los empleados: jubilación patronal y bonificación por desahucio

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se reconocen en otro resultado integral en el período en el que surgen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en los resultados acumulados y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

Los costos por servicios presentes y pasados se reconocen inmediatamente en los resultados del período en el que surgen, así como el interés devengado por la obligación de beneficios definidos.

2.9 Reconocimiento de Ingresos

2.9.1 Ingresos por actividades ordinarias

2.9.1.1 Venta de bienes locales

Los ingresos ordinarios provenientes de la venta de bienes son reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- (a) La entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.
- (b) El importe de los ingresos de actividades ordinarias puede medirse con fiabilidad.
- (c) Es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados a la transacción; y
- (d) Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.10 Costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se reconocen.

2.11 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en 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 las cuentas de resultados.

2.12 Cambios en políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 debido al reciente inicio de operaciones de la compañía.

3. Estimaciones y juicios o criterios críticos de la administración

La compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la administración se presentan a continuación:

Vidas útiles y valores residuales.- al final de cada periodo contable se evalúan las vidas contables útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos deben ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes de mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

En el caso de que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al período contable en el que se generen y su registro contable se lo realizará de forma prospectiva.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre el efectivo y equivalente de efectivo es como sigue:

	31-dic-19
Efectivo	
Bancos (*)	103883.69
Total	103883.69

(*) Representan saldos en cuentas corrientes, los cuales no generan intereses ni tienen restricciones para su uso.

5. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

Cuentas por Cobrar Comerciales

Clientes no relacionados locales	120751.67
Provisión para cuentas incobrables	-
Subtotal	120751.67

Otras Cuentas por Cobrar

Anticipos a proveedores	-
Funcionarios y empleados	-
Relacionados	-
Otros	13603.90
Crédito tributario	65700.76
Total	

6. Inventario

Al 31 de diciembre los inventarios consistían de lo siguiente:

Inventarios

Inventario de producto terminado	712779.81
Inventario materia prima	3035.77
Subtotal	-
(-) Provisión por obsolescencia	-
Subtotal	-
Total ACTIVO CORRIENTE	1019755.60

7. Impuestos

7.1 Activos y Pasivos del año corriente

Al 31 de diciembre los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

Activos NO corrientes

Terrenos	191905.43
Construcción en curso	-
Equipo de computación	609.00
Total ACTIVO NO CORRIENTE	192514.43

Activos por impuestos corrientes

Total ACTIVO	1212270.03
NO RELACIONADAS CTAS POR PAGAR	276058.94
OTRAS	290311.65

Pasivos por impuestos corrientes

IVA por pagar y retenciones	-
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	-
Impuesto a la renta por pagar	142.15
Total pasivos por impuestos corrientes	-

7.2 Impuesto a la renta reconocido en el resultado

Una conciliación entre la utilidad según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta, fue como sigue:

Utilidad Contable antes del Impuesto a las Ganancias	
Gastos no deducibles	-
Deducciones y Exoneraciones especiales	-
Utilidad gravable :	

Impuesto a la renta causado	
(-) EXONERACIÓN Y CRÉDITO TRIBUTARIO POR LEYES ESPECIALES	-
Total Impuesto a pagar	

La provisión para el impuesto a la renta corriente 2017 está constituida a la tasa del 25%.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de una suma matemática del 0.4% del activo, 0.2 % del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles, de acuerdo a las cifras reportadas el año anterior. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al anticipo determinado, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución.

8. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y documentos por pagar.

Al 31 de diciembre las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

PARTICIPACION A TRABAJADORES	3952.03
OBLIGACIONES FINANCIERAS	
Impuesto a la renta por pagar	383,83

Obligacioness IESS	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	570464.77

Cuentas por pagar comerciales:

Proveedores locales	276058.94
Proveedores del exterior	-
Subtotal	-

Otras cuentas por pagar:

Anticipos de clientes	-
Cuentas por pagar relacionadas	-
Otras	197295.17
Otras provisiones	-
Total	473354.11

Clasificación:

Corrientes	-
No corrientes	-

9. Precios de transferencia

De acuerdo con disposiciones legales vigentes para los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y locales con ciertas condiciones, dentro de un mismo ejercicio fiscal en un monto acumulado superior a los US \$ 3.000.000 deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, y aquellos contribuyentes con un monto superior a los US \$ 15.000.000, deberán presentar adicionalmente al Anexo, el informe integral de precios de transferencia.

Durante el año terminado el 31 de diciembre del año 2019, las operaciones celebradas con partes relacionadas no superaron el monto acumulado para presentar el informe integral de precios de transferencia.

10. Patrimonio

10.1 Capital Social

Al 31 de diciembre del 2019, el capital social consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de \$ 1.00, totalmente suscritas pagadas, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Número de acciones	Capital en valores US
--------------------	-----------------------

	(US Dólares)	
Saldo al 31 de diciembre del 2018	30000,00	30000,00
Aumento de capital	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2019	30000,00	30000,00

11. Ingresos Ordinarios

Al 31 de diciembre los ingresos ordinarios fueron como se indica a continuación:

31-dic-19

Ingresos provenientes de la venta de bienes	-
Total	-

12. Costos y Gastos

Al 31 de diciembre los costos y gastos fueron como se indica a continuación:

31-dic-19

Costo de ventas	-
Gastos de venta / administración	-
Total	-

13. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

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 de la compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.

14. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos el 30 de marzo con la autorización de la Gerencia de la compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación.