

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre de 2019, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA, al 31 de Diciembre de 2019, así como los resultados integrales, y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Según se menciona en la Nota 19 a los estados financieros, con fecha 16 de marzo de 2020 el Presidente de la República del Ecuador declaró el estado de excepción en todo el territorio nacional, con el objeto de evitar un contagio masivo del coronavirus por la declaratoria de pandemia de COVID – 19 por parte de la Organización Mundial de la Salud. Los mercados de todo el mundo están experimentando impactos económicos importantes por la crisis de salud, lo que ha generado una afectación en la producción, creando trastornos en la cadena de suministros y en el mercado en general, en tal circunstancia, una recesión mundial es una posibilidad evidente. A la fecha de emisión de nuestro informe, no se ha podido valorar el impacto sobre los estados financieros por causa de la suspensión de la jornada presencial de trabajo, lo que implica que los costos fijos sean cubiertos sin la generación de ingresos. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

- a) Según Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, celebrada el 25 de marzo de 2019, la compañía decide la absorción de la pérdida generada en el periodo 2018, misma que asciende a US\$ 44,869. Dicho valor es absorbido por el accionista principal de la compañía Ing. Cevallos Sánchez Pablo, en efecto, el mencionado monto será compensado con la cuenta por pagar que mantiene la compañía con el accionista.

Los procedimientos de auditoría efectuados, permitieron validar la documentación de respaldo de dichas cuestiones, principalmente: i) Revisión del Acta de la Junta de Accionistas; ii) Revisión del registro contable, y iii) Revelación en las notas a los estados financieros.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la compañía en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene intención de liquidar CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA, o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto estén libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

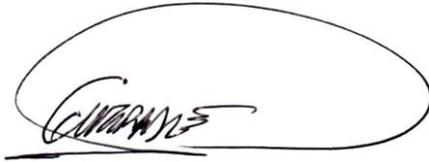
En el Anexo A, de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de los estados financieros. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2019, se emite por separado.

Guerra & Asociados

GUERRA Y ASOCIADOS CIA LTDA - RNAE: 060



JUAN CARLOS GUERRA ENRÍQUEZ
SOCIO - GERENTE GENERAL



WILLIAM QUINTEROS NOBOA
SOCIO AUDITORÍA

Quito, 01 de Mayo de 2020

Anexo A

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales 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 un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error 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.
- Evaluamos lo apropiado 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 utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio 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 CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que 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. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA no continúe como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto; así como la estructura, el contenido, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros contienen las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.

Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

ÍNDICE

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR AUDITORES INDEPENDIENTES.....	1
ACTIVOS.....	6
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	7
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL.....	8
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	9
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	10
Nota 1 - Identificación de la compañía y actividad económica	11
Nota 2 - Resumen de las políticas contables significativas	11
Nota 3 - Administración de riesgos	18
Nota 4 - Instrumentos financieros	20
Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo	20
Nota 6 - Otras cuentas por cobrar	20
Nota 7 – Terrenos urbanizados	20
Nota 7.1 – Proyecto de Urbanización	21
Nota 8 - Propiedades de inversión	21
Nota 10 - Otras cuentas por pagar	22
Nota 11 - Provisiones corrientes	22
Nota 12 - Impuestos.....	22
Nota 13 - Pasivos de contrato no corrientes.....	25
Nota 14 - Patrimonio.....	25
Nota 15 - Ingresos ordinarios.....	26
Nota 16 - Costo y gastos por su naturaleza	26
Nota 17 - Otros ingresos y otros egresos	27
Nota 18 - Transacciones con partes relacionadas.....	28
Nota 19 - Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa.....	28
Nota 20 - Aprobación de los estados financieros	29

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ACTIVOS

	2019	2018
<i>Activos Corrientes</i>		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo (Nota 5/2.5)	2,070	851
Otras Cuentas por Cobrar (Nota 6/2.7)	2,710	6,982
Terrenos Urbanizados (Nota 7/2.9)	24,349	24,349
Proyecto de Urbanización (Nota 7.1/2.8)	303,628	293,200
Total Activos Corrientes	332,757	325,382
<i>Activos no Corrientes</i>		
Propiedades de Inversión (Nota 8/2.10)	640,260	640,260
Activos por Impuestos Diferidos (Nota 12.5/2.11.2)	15,255	7,772
Total Activos no Corrientes	655,515	648,032
Total Activos	988,272	973,414

Eco. Silvia Villota Meza
Gerente General

Jaqueline Betancourt
Contadora General

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
<i>Pasivos Corrientes</i>		
Cuentas Comerciales por Pagar (Nota 9/2.7)	11	521
Cuentas Relacionadas por Pagar (Nota 18.1/2.7)	22,050	22,050
Otras Cuentas por Pagar (Nota 10/2.7)	167	-
Provisiones Corrientes (Nota 11/2.12)	60	466
Pasivos por Impuestos Corrientes (Nota 12.1/2.11.1)	743	475
Total Pasivos Corrientes	23,031	23,512
<i>Pasivos no Corrientes</i>		
Cuentas Relacionadas por Pagar no Corrientes (Nota 18.1/2.7)	478,222	470,155
Pasivos de Contratos no Corrientes (Nota 13/2.14)	37,958	43,054
Pasivos por Impuestos Diferidos (Nota 12.5/2.11.2)	146,214	166,152
Total Pasivos no Corrientes	662,394	679,361
Total Pasivos	685,425	702,873
<i>Patrimonio</i> (Nota 14)		
Capital Social	1,000	1,000
Resultados Acumulados	314,410	314,410
Resultado Neto del Ejercicio	(12,563)	(44,869)
Total Patrimonio	302,847	270,541
Total Pasivos y Patrimonio	988,272	973,414

 Eco. Silvia Villota Meza
 Gerente General

 Jaqueline Betancourt
 Contadora General

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
 ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
 Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
<i>Ingresos y Costos Ordinarios</i>		
Ingresos Ordinarios (Nota 15/2.15)	-	38,026
Costo de Ventas (Nota 16/2.16)	-	(45,607)
Utilidad Bruta en Ventas	-	(7,581)
<i>Gastos Operacionales</i> (Nota 16/2.16)		
Gastos de Administración	(28,241)	(13,255)
Gastos de Ventas	(10,001)	(5,838)
Gastos Financieros	(15)	(270)
Total Gastos Operacionales	(38,257)	(19,363)
Resultado Operacional	(38,257)	(26,944)
Otros Ingresos (Nota 17)	-	852
Otros Egresos (Nota 17)	(1,727)	-
Total Otros, Neto	(1,727)	852
Resultado antes de Impuesto a las Ganancias	(39,984)	(26,092)
<i>Impuesto a las Ganancias</i>		
Ingreso/(Gastos) por Impuesto a las Ganancias (Nota 12.2/2.11)	27,421	(18,777)
Resultado Neto del Ejercicio	(12,563)	(44,869)

Eco. Silvia Villota Meza
 Gerente General

Jaqueline Betancourt
 Contadora General

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
 ESTADO DE CAMBIOS AL PATRIMONIO
 Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

	<i>Capital Social</i>	<i>Resultados Acumulados</i>		<i>Resultado Neto del Ejercicio</i>	<i>Total</i>
		<i>Resultados Acumulados</i>	<i>Resultados de Adopción NIIF</i>		
Saldos al 31 de Diciembre de 2017	1,000	(650)	313,330	1,730	315,410
Apropiación de Resultados	-	1,730	-	(1,730)	-
Resultado del Ejercicio	-	-	-	(44,869)	(44,869)
Saldos al 31 de Diciembre de 2018	1,000	1,080	313,330	(44,869)	270,541
Apropiación de Resultados	-	(44,869)	-	44,869	-
Absorción de Perdidas (Nota 14.3)	-	44,869	-	-	44,869
Resultado del Ejercicio	-	-	-	(12,563)	(12,563)
Saldos al 31 de Diciembre de 2019	1,000	1,080	313,330	(12,563)	302,847

 Eco. Silvia Villota Meza
 Gerente General

 Jaqueline Betancourt
 Contadora General

Las notas adjuntas del 1 al 20 son parte integrante de estos estados financieros.

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
<u>Flujo de Efectivo por las Actividades de Operación:</u>		
Recibido de Clientes	-	28,026
Pagado a Proveedores, Empleados y Terceros	(55,052)	(69,286)
Otros Ingresos (Gastos)	(1,459)	(9,645)
Efectivo Neto (Utilizado en) las Actividades de Operación	(56,511)	(50,905)
<u>Flujo de Efectivo por las Actividades de Financiamiento:</u>		
Recibido y Pago de Compañías Relacionadas y Accionistas, Neto	57,730	46,701
Efectivo Neto Proveniente de las Actividades de Financiamiento	57,730	46,701
Aumento (Disminución) del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,219	(4,204)
Saldo del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Año	851	5,055
Saldo del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Año	2,070	851

 Eco. Silvia Villota Meza
 Gerente General

 Jaqueline Betancourt
 Contadora General

Nota 1 - Identificación de la compañía y actividad económica

- Nombre de la Compañía: CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
- Ruc de la Compañía: 1791978285001
- Domicilio de la Compañía: BARON DE CARONDELET N3755 Y AV. AMERICA
- Denominación Objetiva (Tipo de Compañía): Sociedad Anónima
- Nacionalidad: ecuatoriana
- Actividad:

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA Se constituyó en la ciudad de Quito, el 14 de enero de 2005, cuyo objeto social es:

- La compraventa, promoción e intermediación en la venta de bienes inmuebles en general, naves industriales, departamentos y casas de habitación, el arrendamiento anticresis y administración de los mismos;
- El desarrollo de proyectos habitacionales privados y de interés social;
- La remodelación y/o restauración de todo tipo de edificios;
- Elaboración y comercialización de sistemas de cartografía en general;
- Importación, exportación, compra, venta y distribución de equipos, suministros, maquinaria, vehículos y cualquier tipo de bienes muebles relacionados o no con la construcción;
- La planificación, diseño, construcción y venta de cualquier tipo de obras en campo de la ingeniería civil,
- Gerencia y/o Fiscalización de proyectos de construcción;
- Contratación y participación en licitaciones ante cualquier entidad pública o privada en las áreas de planificación, construcción y fiscalización de proyectos habitacionales.

Sus accionistas principales son el Ing. Cevallos Sánchez Pablo, que posee el 90 % de su capital social y la Sra. Cevallos Ordoñez Norma Estefanía, que posee el 10% de su capital social.

Absorción de pérdidas

De acuerdo al acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, celebrada el 25 de marzo de 2019, la compañía decide que se proceda a la absorción de la pérdida generada en el periodo 2018 que asciende a US\$ 44,869. Dicho valor es absorbido por el accionista principal de la compañía Ing. Cevallos Sánchez Pablo, en efecto el mencionado monto será compensado con la cuenta por pagar que mantiene la compañía con el accionista.

Operaciones

Durante el ejercicio económico 2019, la compañía no ha realizado ventas de terrenos, debido a que se encuentran en espera del "acta entrega recepción de obras civiles y agua potable" emitida por el Municipio del Cantón Tena. Una vez solventado lo expuesto, reanudará con sus operaciones relacionadas con estrategias y programación de ventas. Adicionalmente, se encuentra en evaluación sobre la ejecución de la segunda etapa, en las cuales se ha incurrido en costos y sus propiedades se encuentran disponibles en caso de iniciar la segunda etapa.

Nota 2 - Resumen de las políticas contables significativas

A continuación, se describen las políticas contables significativas adoptadas por la compañía en la preparación de los estados financieros:

2.1 - Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de Diciembre de 2019. Estas normas han sido adoptadas por el Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.2 - Bases de preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Excepto por:

- a) Registro de la propiedad (terrenos para lotización y venta), que se encuentran a valor razonable
- b) Las provisiones corrientes que se determinan en base a la legislación vigente en el Ecuador y sobre bases devengadas.
- c) Activos y pasivos por impuestos diferidos se miden en función de la tasa de impuesto corriente sobre los valores que se estiman recuperar y cancelar a largo plazo.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

Más adelante se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativas para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración

2.3 - Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros de la compañía se presentan en dólares estadounidenses que es la moneda de curso legal en Ecuador y que corresponde a la moneda funcional y de presentación.

2.4 - Pronunciamientos contables y su aplicación

Al 31 de Diciembre de 2019, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros a partir de las fechas indicadas a continuación:

Normas	Normas nuevas y revisadas	Fecha de aplicación
NIC 19	Modificación, Reducción o Liquidación del Plan, que modifica la NIC 19, especifica cómo las entidades establecen los gastos por pensiones cuando se producen cambios (modificación, reducción o liquidación del Plan) en un plan de pensiones de beneficios definidos. La NIC 19 Beneficios a los Empleados especifica cómo una entidad contabiliza los planes de beneficios definidos. Cuando se produce un cambio en un plan, la NIC 19 requiere que una compañía vuelva a medir su pasivo o activo por beneficios definidos neto.	01 de enero de 2019
NIIF 3	Definición de Negocio, que modifica la NIIF 3, aclara la definición de negocio, con el objetivo de ayudar a las entidades a establecer si una transacción debería ser contabilizada como una combinación de negocios o como la adquisición de un activo.	01 de enero de 2020
NIC 1, NIC 8	Definición de Material o con Importancia Relativa modifica las NIC 1 y NIC 8 y realiza modificaciones consiguientes a diferentes Normas. Las modificaciones mejorarán la comprensión de la definición de material o con importancia relativa: a) ajustando la redacción de la definición en las Normas NIIF y el Marco Conceptual para evitar que surja confusión a raíz de las diferentes definiciones; b) incorporando requerimientos de apoyo de la NIC 1 en la definición para darles mayor importancia y aclarar su aplicabilidad; e c) incluyendo las guías existentes en la definición de material o con importancia relativa en un único lugar, junto con la definición.	01 de enero de 2020

2.5 - Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible y depósitos bancarios a la vista. Así como inversiones fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento de tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

2.6 - Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra compañía. Los instrumentos financieros se reconocen cuando la compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

2.7 - Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable (valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición).

2.7.1 - Clasificación

Los activos y pasivos financieros se clasifican según sean medidos posteriormente, en las siguientes categorías:

- a) Medidos al costo amortizado
- b) Medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral
- c) Medidas al valor razonable con cambios en resultados

2.7.1.1 - Activos financieros

Los activos financieros de la compañía son los siguientes:

- a) Otras cuentas por cobrar

2.7.1.2 - Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la compañía son los siguientes:

- a) Cuentas comerciales por pagar
- b) Cuentas relacionadas por pagar
- c) Otras cuentas por pagar

2.7.2 - Medición inicial

Excepto por las cuentas por cobrar, los costos de transacción son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

2.7.3 - Medición posterior

Después del reconocimiento inicial, la compañía mide sus activos y pasivos financieros de la siguiente manera:

2.7.3.1 - Activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado

Es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero o un pasivo financiero, menos reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento y, para activos financieros, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas.

2.7.3.2 - Método de la tasa de interés efectiva

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

2.7.4 - Deterioro de activos financieros

La compañía establece una provisión para deterioro de sus cuentas cobrar en base a las pérdidas crediticias esperadas. El importe de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

2.7.5 - Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o si la compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo.

Un pasivo financiero se elimina cuando las obligaciones de la compañía especificadas en el contrato se han cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

2.8 - Costos de contrato

Incluye los costos incurridos para cumplir los contratos y que obedece a los siguientes criterios:

- i) los costos están relacionados directamente con un contrato y es identificado específicamente,
- ii) los costos generan o mejoran los recursos de la compañía que permiten satisfacer las obligaciones de desempeño actuales y futuras;
- iii) los costos se esperan recuperar.

Los costos que se relacionan directamente con el contrato, son los siguientes:

- a) Mano de obra directa, que corresponde a sueldos y salarios de los empleados que proporcionan los servicios comprometidos con el cliente.
- b) Materiales directos, suministros utilizados para prestar los servicios comprometidos con el cliente.
- c) Distribución de costos (costos indirectos) que se relacionan directamente con el contrato o con las actividades del contrato
- d) Costos imputados directamente al cliente según lo establecido en el contrato.
- e) Costos de subcontratistas
- f) Los costos incrementales incurridos específicamente para la obtención de un contrato son registrados como parte del costo del activo del contrato.
- g) Los costos incrementales incurridos específicamente para la obtención de un contrato son registrados como gastos ya que la duración del activo del contrato o su amortización son menores a un año.

2.9 - Inventarios (Proyectos inmobiliarios de urbanización)

Los inventarios terminados de proyectos inmobiliarios, se presentan al costo incurrido de materiales y suministros de construcción que se registran al costo de adquisición, más el costo de mano de obra utilizada y otros costos indirectos de construcción, los mismos que se registran en la cuenta "costos de

construcción" y son distribuidos a los inmuebles terminados en función de los costos por metro cuadrado de cada bien. Para cada bien vendido, es transferido al costo de ventas.

2.10 - Propiedades de inversión

Representados por inmuebles que son mantenidos para obtener rentas, plusvalía o ambas, y que no son ocupadas por la compañía. Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo, incluyendo los costos de transacción relacionados y costos de endeudamiento, de ser el caso. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando los beneficios económicos futuros asociados con la inversión fluyan hacia la compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros costos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Posterior de la medición inicial de las propiedades de inversión, la compañía elegirá como política contable el modelo del costo o el modelo del valor razonable. En tal circunstancia, la compañía ha elegido medir las propiedades de inversión al:

Al valor razonable, cuyas ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados integrales del año en que se originaron. El valor razonable es una medición basada en el mercado que pueden estar disponibles en transacciones observables, cuyo objetivo es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo).

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficios económicos alguno de su venta. La diferencia entre el valor neto de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el resultado del período en que fue dado de baja.

2.11 - Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año, comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido. El impuesto diferido se reconoce en los resultados integrales, excepto cuando corresponde a partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto diferido también se reconoce en otros resultados integrales (ORI) o directamente en el patrimonio.

2.11.1 - Impuesto a la renta corriente

Los activos y pasivos por el impuesto a la renta corriente se miden por los importes que se esperan recuperar de o pagar a la autoridad fiscal. Las tasas impositivas y la normativa fiscal utilizadas para computar dicho impuesto son aquellas que estén aprobadas a la fecha de cierre sobre el período que se informa.

2.11.2 - Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

- Los activos por impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias deducibles.
- Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias imposables.

El importe en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura, que permita que esos activos por impuestos diferidos sean utilizados total o parcialmente.

Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que se torne probable la existencia de ganancias

imponibles futuras, que permitan recuperar dichos activos por impuestos diferidos no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos a la tasa de impuesto a la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporarias se revertan, considerando las tasas del impuesto a la renta vigente establecida en la Ley de Régimen Tributario Interno y sus reformas.

El saldo del impuesto a la renta diferido activo y pasivo se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando el impuesto a la renta diferido activo y pasivo se relacione con la misma autoridad tributaria.

2.12 - Provisiones corrientes

La compañía reconoce provisiones cuando:

- i) la compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados,
- ii) es probable que sea necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación,
- iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidación la obligación.

2.13 - Beneficios a los empleados

2.13.1 - Beneficios a corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

Participación a trabajadores en las utilidades

Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados del ejercicio y se presenta como parte del costo de productos vendidos (costo de ventas), los gastos administrativos o gastos de ventas, en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio de Ley.

Vacaciones

Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos y beneficios de seguridad social

Se provisionan y se pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.14 - Pasivo del contrato

Incluye los pagos anticipados recibidos por los clientes en la celebración de un contrato a corto y largo plazo; en donde el control del activo se transferirá al cliente al término del contrato. Por tanto, la obligación de desempeño establecido en la NIIF 15 es satisfecha en un momento concreto, y en su equivalente, se espera recibir el pago de la totalidad de los valores establecidos contractualmente.

2.15 - Reconocimiento de ingresos

Ingresos ordinarios por venta de bienes y servicios

La compañía reconoce los ingresos de actividades ordinarias por la transferencia de los bienes y/o servicios comprometidos con los clientes, por un importe que refleje la contraprestación a que la compañía espera tener derecho, a cambio de dichos bienes o servicios.

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

La compañía para el reconocimiento de los ingresos considera los términos del contrato y todos los hechos y circunstancias relevantes según la NIIF 15, incluyendo el uso de cualquier solución práctica, de forma congruente a los contratos con características similares y en circunstancias parecidas.

La compañía contabiliza un contrato cuando se cumplen los siguientes criterios:

- i) Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones,
- ii) La compañía puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir,
- iii) La compañía puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir,
- iv) El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato), y
- v) Es probable que la compañía recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente.

La compañía reconoce los ingresos de actividades ordinarias cuando (o a medida que) satisface una obligación de desempeño mediante la transferencia de los bienes o servicios comprometidos (es decir, uno o varios activos) al cliente. Un activo se transfiere cuando (o a medida que) el cliente obtiene el control de ese activo.

2.16 - Costos y gastos

Se registran al costo histórico. 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 periodo en el que se conocen.

2.17 - 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 netos en resultados.

2.18 - Estimaciones y criterios contables significativos

Varios de los importes incluidos en los estados financieros implican el uso de criterios y estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, tomando en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidos en las políticas contables o en las notas a los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones utilizados por la Administración:

2.18.1 - Impuesto a la renta diferido

La compañía ha realizado la estimación de su impuesto diferido considerando que las diferencias temporarias resultantes entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

2.18.2 - Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación del valor a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del estado de situación financiera, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

2.18.3 - Contingencias

Por su naturaleza, las contingencias solo podrán ser resueltas cuando ocurran o no ocurran uno o más eventos futuros, o uno o más hechos inciertos que no están enteramente bajo el control de la compañía. La evaluación de dichas contingencias requiere significativamente el ejercicio de juicios y estimaciones sobre el posible resultado de esos eventos futuros. La compañía evalúa la probabilidad de pérdida de litigios y contingencias de acuerdo a las estimaciones realizadas por sus asesores legales. A la fecha de cierre de cada ejercicio, se analiza la existencia de contingentes, tomando en consideración la información disponible para la preparación del estado de situación financiera. Actualmente no existen asuntos legales que deriven pérdidas y que tengan efectos significativos en los estados financieros.

Nota 3 - Administración de riesgos

La actividad de la Compañía la expone a una variedad de riesgos que podrían derivar en impactos financieros, tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. En este ámbito, la gestión de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la aplicación de estrategias en los diferentes ámbitos del negocio a fin de asegurar el flujo de efectivo necesario para cubrir sus necesidades de capital de trabajo y minimizar potenciales efectos adversos en la rentabilidad de sus unidades de negocio mediante el procedimiento de identificación, medición y control del riesgo.

3.1 - Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector comercial en el Ecuador. El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgo:

3.1.1 - Riesgo de tasa de cambio

El riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

La compañía realiza las transacciones en dólares de Estados Unidos de América, por lo cual no existe un riesgo de tasa de cambio.

3.1.2 - Riesgo de tasa de interés

El riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

La empresa no mantiene préstamos con instituciones financieras, debido a que parte de su operación son financiadas por su compañía relacionada y por su accionista. Los saldos de estos pasivos financieros no generan intereses, por lo tanto, no existe riesgo de tasa de interés.

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

3.1.3 - Otros riesgos de precio

El riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado (diferentes de las que provienen del riesgo de tasa de interés y del riesgo de tasa de cambio), sea que ellas estén causadas por factores específicos al instrumento financiero en concreto o a su emisor, o por factores que afecten a todos los instrumentos financieros similares negociados en el mercado.

La operación de compra de bienes y servicios, se lo realiza a diferentes proveedores, cuyos precios de compra son de acuerdo al mercado, en tal circunstancia, podría existir un riesgo en caso de variaciones de los precios en el mercado nacional.

3.2 - Riesgo de crédito

El riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación.

Considerando que la compañía no presenta saldos de cartera, no se evidencia un riesgo de crédito sobre las cuentas comerciales por cobrar.

3.3 - Riesgo de liquidez

El riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la compañía a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	2019	2018
<i>Vencimiento en menos de 1 año:</i>		
Cuentas comerciales por pagar	11	521
Cuentas relacionadas por pagar	22,050	22,050
Total	22,061	22,571

3.4 - Riesgo de capital

Para propósito de gestión de capital de la compañía, el capital incluye el capital accionario emitido y todas las demás reservas de patrimonio atribuibles a los propietarios de la compañía. El objetivo principal de la gestión del capital de la compañía es maximizar el valor para los accionistas.

La compañía gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes pertinentes en función de los cambios en las condiciones económicas y los requerimientos de las cláusulas financieras. Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 fueron los siguientes:

	2019	2018
Cuentas comerciales por pagar	11	521
Cuentas relacionadas por pagar	22,050	22,050
Cuentas relacionadas por pagar no corrientes	478,222	470,155
	500,283	492,726
<i>Menos:</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	(2,070)	(851)
Deuda neta	498,213	491,875
Total patrimonio	302,847	270,541
Apalancamiento (deuda neta/patrimonio)	165%	182%

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 4 - Instrumentos financieros

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

	2019	2018
<i>Activos financieros</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,070	851
Otras cuentas por cobrar	2,710	6,982
Total activos financieros	4,780	7,833
<i>Pasivos financieros</i>		
Cuentas comerciales por pagar	11	521
Cuentas relacionadas por pagar corrientes	22,050	22,050
Otras cuentas por pagar	167	-
Cuentas relacionadas por pagar no corrientes	478,222	470,155
Total pasivos financieros	500,450	492,726

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	2019	2018
Caja	100	-
Bancos nacionales	1,970	851
Total	2,070	851

Nota 6 - Otras cuentas por cobrar

Un resumen de otras cuentas por cobrar es como sigue:

	2019	2018
Anticipos a proveedores ¹	2,710	6,982
Total	2,710	6,982

Nota 7 – Terrenos urbanizados

Un resumen de inventarios es como sigue:

	2019	2018
Terrenos urbanizados (1)	24,349	24,349
Total	24,349	24,349

(1) Corresponde a los terrenos en donde la compañía realiza el proyecto de urbanización, la primera etapa se conformó de 161 lotes de terreno con un área total de 10,703 metros cuadrados.

¹ El valor corresponde a los valores entregados por gastos de notaría.

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

A continuación, un detalle de los lotes de terreno por vender:

Etapa 1. Lotes de terreno sin problemas topográficos				
No.	Lote	Área	Valor por metro cuadrado	Valor razonable terreno
1	5	299.6	6.84	2,048
2	11	364	6.84	2,489
3	5	364	6.84	2,489
4	6	364	6.84	2,489
5	8	516	6.84	3,528
6	9	364	6.84	2,489
7	10	364	6.84	2,489
9	12	364	6.84	2,488
Subtotal	66	2,999.60	54.72	20,509

Etapa 1. Lotes de Terreno con problemas topográficos				
No.	Lote	Área	Valor por metro cuadrado	Valor razonable terreno
1	14	336	11.43	3,840

Total Etapa 1	24,349
----------------------	---------------

Nota 7.1 – Proyecto de Urbanización

Un resumen de costos de contrato es como sigue:

	2019	2018
Proyecto de Urbanización ¹	303,628	293,200
Total	303,628	293,200

Nota 8 - Propiedades de inversión

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	2019	2018
Terrenos ²	640,260	640,260
Total	640,260	640,260

¹ Corresponde a los valores entregados a partir del año 2017 al contratista Sr. Sevilla Callejas José para los trabajos de urbanización del Proyecto "Los Cedros", ubicado en la provincia del Tena; los trabajos comprenden principalmente las obras civiles realizadas como construcción de vías de acceso hacia los terrenos, bordillos, alcantarillado, y alumbrado. Estos valores serán asignados a la segunda etapa del proyecto, cuando se evalúe su ejecución.

² El monto de estos terrenos asciende a US\$ 360,600. El área adicional de terreno está comprendida de un área rural no urbana con una topografía irregular en la cual se encuentra con vegetación propia del sector. Esta área tiene una extensión de 47 hectáreas el monto de estos terrenos asciende a US\$ 279.660. Estos terrenos formarán parte de la segunda etapa del Proyecto los Cedros cuando se evalúe y sea viable su ejecución.

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 9 - Cuentas comerciales por pagar

Un resumen de cuentas comerciales por pagar es como sigue:

	2019	2018
Proveedores nacionales	11	521
Total	11	521

Nota 10 - Otras cuentas por pagar

El resumen de otras cuentas por pagar es como sigue:

	2019	2018
IESS por pagar	167	-
Total	167	-

Nota 11 - Provisiones corrientes

El resumen de provisiones corrientes es como sigue:

	2019	2018
Beneficios sociales	60	-
Participación a trabajadores	-	466
Total	60	466

11.1 - Cambios en participación a trabajadores

El movimiento de participación a trabajadores es como sigue:

	2019	2018
Saldo al comienzo del año	466	1,531
Pagos	(466)	(1,065)
Provisión	-	-
Saldo al final del año	-	466

Nota 12 - Impuestos

El resumen de impuestos es como sigue:

12.1 - Pasivos por impuestos corrientes

El detalle de los pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	2019	2018
Otros ¹	743	475
Total	743	475

¹ *Corresponde a los impuestos por pagar al Servicio de Rentas Internas - SRI.*

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

12.2 - Impuestos a las ganancias

El detalle de los impuestos a las ganancias es como sigue:

	2019	2018
Gasto de impuesto corriente	-	3,307
Gasto por impuesto diferido	-	17,701
(Ingreso) por impuesto diferido	(27,421)	(2,231)
Total	(27,421)	18,777

12.3 - Conciliación tributaria

La conciliación tributaria es como sigue:

	2019	2018
Resultado contable (antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta)	(39,984)	(26,092)
(+) Gastos no deducibles	1,727	10,170
Base imponible para el impuesto a la renta	(38,257)	(15,922)
(A) Anticipo calculado	-	3,307
(B) Impuesto a la renta causado	-	-
Impuesto a la renta (mayor entre A y B)	-	3,307
Menos:		
(-) Anticipo pagado	-	(3,307)
(Crédito tributario)	-	-

12.4 - Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

El movimiento de la provisión para impuesto a la renta es como sigue:

	2019	2018
Saldo al comienzo del año	-	936
Pagos	-	(936)
Impuesto a la renta causado	-	3,307
Compensación con anticipo pagado	-	(3,307)
Saldo al final del año	-	-

12.5 - Activos y pasivos por impuestos diferidos

El saldo de activos y pasivos por impuestos diferidos es como sigue:

	2019	2018
Activos por impuestos diferidos	15,255	7,772
Pasivos por impuestos diferidos	(146,214)	(166,152)
Neto	(130,959)	(158,380)

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

12.6 - Movimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos

El movimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos es como sigue:

	<i>Saldo final 2017</i>	<i>Reconocido en resultados</i>	<i>Saldo final 2018</i>	<i>Reconocido en resultados</i>	<i>Saldo final 2019</i>
Activo por impuesto diferido atribuible a:					
Pérdidas tributarias	5,541	2,231	7,772	7,483	15,255
Total activo por impuesto diferido	5,541	2,231	7,772	7,483	15,255
Pasivo por impuesto diferido atribuible a:					
Terrenos urbanizados (i)	(7,594)	1,507	(6,087)	730	(5,357)
Propiedades de inversión (i)	(140,857)	(19,208)	(160,065)	19,208	(140,857)
Total pasivo por impuesto diferido	(148,451)	(17,701)	(166,152)	19,938	(146,214)
Total activos (pasivo) por impuesto diferido	(142,910)	(15,470)	(158,380)	27,421	(130,959)

- (i) Se ha realizado el cálculo de impuestos diferidos sobre el valor de los terrenos que fueron registrados en los estados financieros a valor razonable. La tasa utilizada es del 25%

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

12.7 - Legislación sobre precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Mediante resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicado en el segundo suplemento del R.O. 511 del viernes 29 de mayo de 2015 el Servicio de Rentas Internas - SRI, requiere que las compañías preparen y remitan un anexo de operaciones con partes relacionadas, siempre y cuando se haya efectuado operaciones con compañías relacionadas domiciliadas en el exterior y locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$ 3,000,000, y para las operaciones por un monto acumulado superior a US\$ 15,000,000 se requiere presentar un informe de precios de transferencia. Se incluye como parte relacionada a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del año siguiente conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente, se exige que en su declaración de impuesto a la renta anual la Compañía declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

Por lo expuesto, la compañía no tiene la obligatoriedad de presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas así como el informe de precios de transferencia para el ejercicio fiscal del año 2019, ya que no existieron transacciones con partes relacionadas que superen los montos antes mencionados.

12.8 - Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, los años 2016 al 2018 están sujetos a una posible fiscalización.

Nota 13 - Pasivos de contrato no corrientes

El resumen de pasivos de contrato no corrientes es como sigue:

	2019	2018
Anticipo de clientes	37,958	43,054
Total	37,958	43,054

<i>No. Cuenta Contable</i>	<i>Saldo inicial del pasivo por ingreso diferido</i>	<i>Resciliaciones 2019</i>	<i>Saldo final del pasivo por ingreso diferido</i>
Anticipo clientes	43,054	(5,096)	37,958

Nota 14 - Patrimonio

14.1 - Capital social

El capital autorizado, suscrito y pagado de la compañía al 31 de Diciembre de 2019 es de US\$ 1,000, dividido en 1,000 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$ 1,00 cada una, los cuales otorgan un voto por acción y derecho a los dividendos. La compañía no cotiza sus acciones en la bolsa de valores.

14.2 - Cuentas provenientes de la adopción de NIIF

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, en la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 del 9 de septiembre de 2011, publicada en el R.O. 566 del 28 de octubre de 2011, se expide el reglamento sobre el tratamiento de:

14.2.1 - Saldo de la subcuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

14.2.2 - Ajustes provenientes de la adopción por primera vez las NIIF

Los ajustes realizados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deberán ser conocidos y aprobados por la Junta General de Accionistas que apruebe los primeros estados financieros anuales emitidos de acuerdo con las normativas antes referidas.

14.3 - Resultados acumulados

Los resultados provenientes de utilidades o pérdidas de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su año 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 las reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

Según Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, celebrada el 25 de marzo de 2019, la compañía decide la absorción de la pérdida generada en el periodo 2018, misma que asciende a US\$ 44,869. Dicho valor es absorbido por el accionista principal de la compañía Ing. Cevallos Sánchez Pablo, en efecto, el mencionado monto será compensado con la cuenta por pagar que mantiene la compañía con el accionista.

Nota 15 - Ingresos ordinarios

El resumen de ingresos ordinarios es como sigue:

	2019	2018
Servicios de infraestructura	-	1,026
Venta de terrenos	-	37,000
Total	-	38,026

Nota 16 - Costo y gastos por su naturaleza

El resumen de costo por su naturaleza es como sigue:

	2019	2018
Costo de ventas terrenos urbanizados	-	40,440
Otros costos de ventas	-	5,167
Total	-	45,607

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Un detalle de gasto de administración por su naturaleza se compone de:

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Sueldos y otras remuneraciones	450	920
Aportes al IESS	55	-
Beneficios sociales	126	126
Arriendos	3,606	-
Gastos de viajes	171	580
Honorarios	8,534	3,557
Gastos de gestión	11	-
Gastos legales	542	-
Impuesto y contribuciones	2,541	3,981
Otros gastos	88	475
Servicios	12,117	3,616
Total	28,241	13,255

Un detalle de gastos de ventas por su naturaleza se compone de:

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Sueldos y otras remuneraciones	5,755	-
Aportes al IESS	699	255
Beneficios sociales	1,078	-
Arriendos	-	1,902
Honorarios	-	970
Gastos legales	24	-
Impuesto y contribuciones	-	19
Mantenimiento	429	408
Servicios	2,016	2,284
Total	10,001	5,838

Un detalle de gastos financieros por su naturaleza es como sigue:

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Intereses y comisiones	-	1
Gastos bancarios	15	269
Total	15	270

Nota 17 - Otros ingresos y otros egresos

El resumen de otros ingresos y otros egresos es como sigue:

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Otros ingresos	-	852
Gastos no deducibles	(1,727)	-
Total	(1,727)	852

Nota 18 - Transacciones con partes relacionadas

Es detalle de transacciones con partes relacionadas es como sigue:

18.1 - Cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas

Los saldos de las cuentas por pagar con partes relacionadas son como sigue:

<i>Por pagar</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
<i>Corriente</i>		
Memorial International of Ecuador	22,050	22,050
Subtotal	22,050	22,050
<i>No Corriente</i>		
Accionistas (Pablo Cevallos)	478,222	470,155
Subtotal	478,222	470,155
Total	500,272	492,205

18.2 - Remuneraciones al personal

La remuneración y/o compensación pagada al personal clave de gerencia que tiene la autoridad y responsabilidad de planificar, dirigir y controlar las actividades de la compañía de manera directa o indirecta se detalla a continuación:

Corto plazo: US\$ 5,516.

Nota 19 - Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Entre el 31 de Diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros, 01 de Mayo de 2020, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos, excepto por la afectación económica y social surgida en el país por la presencia imprevista del coronavirus, misma que demanda disposiciones legales que aseguren el cumplimiento de las restricciones necesarias para evitar un contagio masivo de COVID – 19, en tal situación, el Presidente de la República del Ecuador declaró el estado de excepción el 16 de marzo de 2020 por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID – 19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, que representa un alto riesgo de contagio para la ciudadanía y generan afectación a los derechos a la salud y convivencia pacífica del Estado y a fin de controlar la situación de emergencia sanitaria para garantizar los derechos de las personas ante la inminente presencia del virus COVID – 19 en Ecuador, entre otras, se dispone:

- i) La movilización en todo el territorio nacional, de tal manera que todas las entidades de la Administración Pública Central e Institucional coordinen esfuerzos en el marco de sus competencias con la finalidad de ejecutar las acciones necesarias para mitigar los efectos del coronavirus en todo el territorio nacional,
- ii) Suspender el ejercicio del derecho a la libertad de tránsito y el derecho a la libertad de asociación y reunión,
- iii) Determinar que el alcance de la limitación es con la finalidad específica de mantener una cuarentena comunitaria obligatoria en las áreas de alerta sanitaria,
- iv) Se declara el toque de queda, sin poder circular en las vías y espacios públicos a nivel nacional a partir del 17 de marzo de 2020,
- v) Se suspende la jornada presencial de trabajo a partir del 17 de marzo de 2020, para todos los trabajadores y empleados del sector público y del sector privado, sin embargo, se garantiza la provisión de los servicios públicos básicos, y seguirán funcionando las industrias, cadenas y actividades comerciales de las áreas de la alimentación y salud, así como los servicios de plataformas digitales,
- vi) El estado de excepción regirá durante sesenta (60) días a partir de la suscripción del decreto ejecutivo y se ampliará según las necesidades.

CONSORCIO CEVALLOS SANCHEZ S.A. CONSORCESA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Estas medidas adoptadas en el país con el fin de precautelar la salud de la ciudadanía han generado una afectación en la producción, creando trastornos en la cadena de suministros y en el mercado en general, así como un impacto financiero en las empresas. El impacto económico local y mundial podría depender en parte de cómo reaccione la población ante el virus, sin embargo, el comercio nacional e internacional cae, y una recesión mundial es una posibilidad evidente, hasta que se elaboren respuestas que sean suficientemente ágiles para gestionar la liquidez para sobrevivir a períodos de bajas ventas e ingresos que permitan cubrir sus costos fijos.

Nota 20 - Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la compañía por el año terminado el 31 de Diciembre de 2019, fueron aprobados y autorizados el 01 de Mayo de 2020, por la Gerencia General.
