

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**Nota 1 - Identificación de la compañía y actividad económica**

- Nombre de la Compañía: CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
- Ruc de la Compañía: 1792022932001
- Domicilio de la Compañía: CALLE DE LOS MOTILONES LOTE 40
- Denominación Objetiva (Tipo de Compañía): Sociedad Anónima
- Nacionalidad: Ecuador
- Actividad:

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A. se constituyó en la ciudad de Quito, el 13 de febrero de 2006. El objeto social de la compañía es construir y planificar toda clase de inmuebles, condominios, viviendas, edificios, hoteles, carreteras, puentes y en general cualquier obra de infraestructura.

El 07 de septiembre de 2009 la Compañía mediante escritura pública procede al aumento de su capital social de US\$ 1,000 a US\$ 61,000; y la reforma de sus estatutos aprobados mediante resolución S.C.I.J.DJCPTE.Q.09.004418 del 21 de octubre de 2009.

El 17 de junio de 2019 la Compañía mediante escritura pública procede al aumento de su capital social de US\$ 61,000 a US\$ 61,000; y la reforma de sus estatutos aprobados mediante resolución S.C.I.J.DJCPTE.Q.09.004418 del 21 de octubre de 2009.

Con fecha 17 de junio de 2019 sus accionistas proceden a realizar el aumento de capital social a US\$ 204.700 (capital inicial de US\$ 61.000 más el aumento de US\$ 143,700) dividido en 204.700 acciones iguales, e indivisibles de un dólar.

Sus accionistas principales son el Sr. Andrade Rodas Hernán Rodrigo, que posee el 99% de su capital, la Srta. Andrade Reyes Cristina Valeria, que posee el 1% de su capital.

**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.

**2.2 - Bases de preparación de los estados financieros**

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

Excepto por:

- a) El deterioro de las cuentas comerciales por cobrar, que es determinado mediante una matriz de riesgos que permite establecer las pérdidas crediticias esperadas.
- b) Las provisiones corrientes que se determinan en base a la legislación vigente en el Ecuador y sobre bases devengadas.
- c) Las obligaciones por beneficios a empleados a largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales.
- d) 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.

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

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 monedad 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      | <p>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.</p> <p>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.</p>  | 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 | <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>b) incorporando requerimientos de apoyo de la NIC 1 en la definición para darles mayor importancia y aclarar su aplicabilidad; e</li> <li>c) incluyéndolo las guías existentes en la definición de material o con importancia relativa en un único lugar, junto con la definición.</li> </ul> | 01 de enero de 2020 |

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

**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) Cuentas comerciales por cobrar
- b) Otras cuentas por cobrar

**2.7.1.2 - Pasivos financieros**

Los pasivos financieros de la compañía son los siguientes:

- a) Préstamos
- b) Cuentas comerciales por pagar
- c) Cuentas relacionadas por pagar
- d) 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:

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**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.

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

- 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 construcción)**

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 - Activos no corrientes mantenidos para la venta**

Los activos y grupos de activos se clasifican como mantenidos para la venta si su importe en libros se recupera a través de una transacción de venta en lugar de su uso continuado. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La Gerencia debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta finalizada dentro del período de un año desde la fecha de clasificación.

Las activos y grupos de activos clasificados como mantenidos para la venta, son medidos al menor entre el valor en libros del activo y su valor razonable menos los costos incurridos para vender.

**2.11 - Otros activos corrientes - Gastos pagados por anticipado**

Corresponde a los desembolsos realizados para la adquisición de seguros con el objetivo de salvaguardar sus activos. Aún no han sido transferidos los beneficios y riesgos inherentes del servicio que la compañía está por recibir. Se amortiza con cargo a resultados del ejercicio con base al método de línea recta, en función de la vigencia de los mismos.

**2.12 - Propiedades, planta y equipo**

**2.12.1 - Modelo del costo**

Las propiedades, planta y equipo son registradas al costo histórico, menos las depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la ubicación del activo, en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista. Los costos iniciales comprenden el precio de compra o costo de fabricación, incluyendo aranceles e impuestos de compra no recuperables.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y cuando el costo del elemento puede medirse con fiabilidad. Los otros desembolsos posteriores corresponden a mantenimiento y reparaciones, mismos que son reconocidos en resultados cuando se incurra en ellos.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquel que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso.

La depreciación es calculada linealmente en base a la vida útil estimada del activo o de los componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales (de ser el caso), debido a que la administración estima un valor de realización del activo aplicable al término de su vida útil.

Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales son revisadas y ajustadas si es necesario a cada fecha de cierre de los estados financieros, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Las vidas útiles de las propiedades, planta y equipo, son las siguientes:

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

| <i>Activos Depreciables</i> | <i>Años</i> | <i>Porcentaje de Depreciación</i> |
|-----------------------------|-------------|-----------------------------------|
| Muebles y enseres           | 10          | 10%                               |
| Equipos de oficina          | 10          | 10%                               |
| Maquinarias y equipos       | 10          | 10%                               |
| Vehículos                   | 5           | 20%                               |
| Equipos de computación      | 3           | 33.33%                            |

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros, y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades, planta y equipo excede a su importe recuperable, este es reducido inmediatamente a su valor recuperable.

#### 2.13 - Activos por derechos de uso y pasivos por arrendamiento

A la fecha de comienzo un arrendatario la compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

El activo por derecho de uso es medido al costo, menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro, ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento.

El costo del activo por derecho de uso comprende:

- i) el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, representado por el valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento,
- ii) los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo menos los incentivos de arrendamiento recibidos,
- iii) los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario,
- iv) una estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al desmantelar y eliminar el activo, restaurando el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento.

El pasivo posteriormente se medirá:

- i) incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento,
- ii) reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados;
- iii) midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar las modificaciones del arrendamiento y también para reflejar los pagos por arrendamiento fijos en esencia que hayan sido revisados.

#### 2.14 - 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.

##### 2.14.1 - 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.

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

#### **2.14.2 - 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 imponibles.

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 reversen, 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 existe 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.

#### **2.15 - 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.

#### **2.16 - Beneficios a los empleados**

##### **2.16.1 - 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.

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

#### 2.16.2 - Beneficios a largo plazo

##### Provisión de jubilación patronal y desahucio

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas.

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 (25%) del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestado a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base a 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 representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida del efectivo a una tasa de 4.21% (2018: 4,25%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad en el Estados Unidos de América, los cuales 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 hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales en adición a la tasa de descuento, incluyen variables como son, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, 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 registran en Otros Resultados Integrales - ORI. Los costos de los servicios pasados se reconocen en los resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban laborando para la compañía.

#### 2.17 - 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.

#### 2.18 - 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.

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,

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

- 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.

#### 2.19 - 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 período en el que se conocen.

#### 2.20 - 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.

#### 2.21 - 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:

##### 2.21.1 - Obligaciones por beneficios a empleados

El valor presente de las obligaciones de beneficios a empleados se determina mediante valuaciones actariales. Las valuaciones actariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro. Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros, los índices de mortalidad y los aumentos futuros de las pensiones. Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Para la determinación de la tasa de descuento, el perito consideró las tasas de interés de los bonos corporativos de alta calidad que se negocian en los mercados de Estados Unidos de América, que tienen plazos de vencimiento similares o se aproximan a los plazos de las respectivas obligaciones por planes de pensión.

##### 2.21.2 - Vida útil de propiedades, planta y equipo

La propiedad, planta y equipo se registra al costo y se depreciía en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se pueda determinar que la vida útil de los activos debería disminuir, se depreciaría el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrán hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuros de los activos.

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

**2.21.3 - Deterioro de activos**

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

**2.21.4 - 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.

**2.21.5 - 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.

**2.21.6 - 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:

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

### 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 compañía realiza préstamos con instituciones financieras y con terceros con un plazo de crédito mayor a 360 días, a una tasa de interés de 9.15% anual. Los préstamos por pagar a relacionadas con un plazo mayor a 360 días y a una de interés del 9.04% anual, mismas que se encuentran de acuerdo al mercado. En tal sentido, no existe riesgo en la tasa de interés.

### 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 inventario para la construcción de proyectos inmobiliarios, 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 e internacional.

### 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 presenta un 100% de cartera corriente 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> |                  |                  |
| Obligaciones financieras corrientes   | 1,581,360        | 360,536          |
| Cuentas comerciales por pagar         | 407,174          | 432,796          |
| Cuentas relacionadas por pagar        | 544,572          | 625,236          |
| <b>Total</b>                          | <b>2,533,106</b> | <b>1,418,568</b> |

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

### 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:

|   | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|---|------------------|------------------|
| Obligaciones financieras corrientes           | 1,581,360        | 360,536          |
| Cuentas comerciales por pagar                 | 407,174          | 432,796          |
| Cuentas relacionadas por pagar                | 544,572          | 625,236          |
| Obligaciones financieras no corrientes        | 494,567          | 1,166,846        |
| Cuentas relacionadas por pagar no corrientes  | 998,629          | 1,058,448        |
|   | <b>4,026,302</b> | <b>3,643,862</b> |
| <i>Menos:</i>                                 |                  |                  |
| Efectivo y equivalentes de efectivo           | (89,759)         | (36,203)         |
| <b>Deuda neta</b>                             | <b>3,936,543</b> | <b>3,607,659</b> |
| Total patrimonio                              | 1,187,863        | 1,131,226        |
| <b>Apalancamiento (deuda neta/patrimonio)</b> | <b>331%</b>      | <b>319%</b>      |

### **Nota 4 - Instrumentos financieros**

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

|  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--|------------------|------------------|
| <i><b>Activos financieros</b></i>            |                  |                  |
| Efectivo y equivalentes de efectivo          | 89,759           | 36,203           |
| Cuentas comerciales por cobrar               | 94,506           | 283,610          |
| Otras cuentas por cobrar                     | 85,930           | 35,290           |
| <b>Total activos financieros</b>             | <b>270,195</b>   | <b>355,103</b>   |
| <i><b>Pasivos financieros</b></i>            |                  |                  |
| Obligaciones financieras corrientes          | 1,581,360        | 360,536          |
| Cuentas comerciales por pagar                | 407,174          | 432,796          |
| Cuentas relacionadas por pagar corrientes    | 544,572          | 625,236          |
| Otras cuentas por pagar                      | 239,860          | 254,867          |
| Obligaciones financieras no corrientes       | 494,567          | 1,166,846        |
| Cuentas relacionadas por pagar no corrientes | 998,629          | 1,058,448        |
| <b>Total pasivos financieros</b>             | <b>4,266,162</b> | <b>3,898,729</b> |

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

#### 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   | 3,000         | 3,000         |
| Bancos nacionales                            | 80,229        | 33,203        |
| Otras instituciones financieras <sup>1</sup> | 6,530         | -             |
| <b>Total</b>                                 | <b>89,759</b> | <b>36,203</b> |

#### Nota 6 - Cuentas comerciales por cobrar

Un resumen de cuentas comerciales por cobrar es como sigue:

|              | 2019          | 2018           |
|--------------|---------------|----------------|
| Clientes     | 94,506        | 283,610        |
| <b>Total</b> | <b>94,506</b> | <b>283,610</b> |

##### 6.1 - Antigüedad de las cuentas comerciales por cobrar

A continuación, se describe los rangos de antigüedad de las cuentas comerciales por cobrar:

| <i>Rangos en días</i> | 2019          | 2018           |
|-----------------------|---------------|----------------|
| Corriente             | 94,506        | 274,050        |
| 1-30 días             | -             | 438            |
| 91-120                | -             | 1,138          |
| 271-300               | -             | 1,000          |
| 301-330               | -             | 6,984          |
| <b>Total</b>          | <b>94,506</b> | <b>283,610</b> |

#### Nota 7 - Otras cuentas por cobrar

Un resumen de otras cuentas por cobrar es como sigue:

|  | 2019          | 2018          |
|--|---------------|---------------|
| Anticipos a proveedores <sup>2</sup>   | 19,724        | 20,336        |
| Empleados                              | 107           | 2,000         |
| Varias cuentas por cobrar <sup>3</sup> | 66,099        | 12,954        |
| <b>Total</b>                           | <b>85,930</b> | <b>35,290</b> |

<sup>1</sup> Corresponde a la nota de crédito emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Atacames, entregada a la compañía como forma de pago por la construcción del "Ducto Cajón" la misma es utilizada por la compañía para el pago de impuestos prediales.

<sup>2</sup> Representa principalmente pagos efectuados a proveedores de bienes y servicios para costos y gastos de operación, dichos valores serán compensados al concluir las negociaciones para las cuales fueron entregados.

<sup>3</sup> Corresponden principalmente a las cuentas por cobrar derivadas de los sub alquileres de los departamentos 8C, 18D 14B, 10B del Proyecto Grand Diamond Beach (en fechas específicas estipuladas en los contratos de arriendo en los cuales la compañía es el Arrendador), señalando que los contratos facultan a la compañía el arrendamiento a terceras personas.

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

**Nota 8 - Proyectos inmobiliarios**

Un resumen de proyectos inmobiliarios es como sigue:

|   | <b>2019</b>      | <b>2018</b> |
|---|------------------|-------------|
| Departamentos Diamond Village Apartment | 851,028          | -           |
| Departamentos Grand Diamond Beach       | 1,552,311        | -           |
| Parqueaderos disponibles                | 33,363           | -           |
| <b>Saldo al final del año</b>           | <b>2,436,702</b> | -           |

**Nota 8.1 - Costos de contrato**

Un resumen de costos de contrato es como sigue:

|                              | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|------------------------------|------------------|------------------|
| En construcción de inmuebles | 5,675,961        | 7,019,915        |
| <b>Total</b>                 | <b>5,675,961</b> | <b>7,019,915</b> |

A continuación, un detalle de los costos de contrato:

|                                    | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Grand Diamond Beach                | 2,827,398        | 5,749,954        |
| Proyecto Diamond Village Apartment | -                | 420,417          |
| Proyecto Diamond Signature         | 2,848,563        | 849,544          |
| <b>Saldo al final del año</b>      | <b>5,675,961</b> | <b>7,019,915</b> |

**Nota 9 - Activos no corrientes mantenidos para la venta**

Un resumen de activos no corrientes mantenidos para la venta es como sigue:

|                  | <b>2019</b> | <b>2018</b>    |
|------------------|-------------|----------------|
| Bienes inmuebles | -           | 160,000        |
| <b>Total</b>     | <b>-</b>    | <b>160,000</b> |

**Nota 10 - Propiedad, planta y equipo**

Un resumen de la propiedad, planta y equipo es como sigue:

|                        | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|------------------------|---------------|---------------|
| Maquinaria y equipo    | 155,731       | 137,349       |
| Equipo de oficina      | 19,130        | 17,915        |
| Equipo de cómputo      | 5,487         | 5,487         |
| Muebles y enseres      | 6,500         | 1,500         |
| Vehículos              | 11,800        | 11,800        |
| Herramientas           | 51,772        | 51,772        |
| Depreciación acumulada | (168,711)     | (141,780)     |
| <b>Total</b>           | <b>81,709</b> | <b>84,043</b> |

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El movimiento de la propiedad, planta y equipo es como sigue:

|                               | <i>Saldo Final 2017</i> | <i>Adiciones</i> | <i>Ventas/Bajas</i> | <i>Saldo Final 2018</i> | <i>Adiciones</i> | <i>Ventas/Bajas</i> | <i>Saldo Final 2019</i> |
|-------------------------------|-------------------------|------------------|---------------------|-------------------------|------------------|---------------------|-------------------------|
| Muebles y enseres             | -                       | 3,000            | (1,500)             | 1,500                   | 5,000            | -                   | 6,500                   |
| Maquinaria y equipo           | 161,367                 | -                | (24,018)            | 137,349                 | 18,382           | -                   | 155,731                 |
| Equipo de computo             | 5,327                   | 1,455            | (1,295)             | 5,487                   | -                | -                   | 5,487                   |
| Equipo de oficina             | 19,805                  | -                | (1,890)             | 17,915                  | 1,615            | (400)               | 19,130                  |
| Vehículos                     | 14,900                  | -                | (3,100)             | 11,800                  | -                | -                   | 11,800                  |
| Instalaciones de red          | 1,383                   | -                | (1,383)             | -                       | -                | -                   | -                       |
| Herramientas                  | 51,772                  | -                | -                   | 51,772                  | -                | -                   | 51,772                  |
| <b>Subtotal</b>               | <b>254,554</b>          | <b>4,455</b>     | <b>(33,186)</b>     | <b>225,823</b>          | <b>24,997</b>    | <b>(400)</b>        | <b>250,420</b>          |
| Depreciación acumulada        | (131,766)               | (33,122)         | 23,108              | (141,780)               | (26,931)         | -                   | (168,711)               |
| <b>Saldo al final del año</b> | <b>122,788</b>          | <b>(28,667)</b>  | <b>(10,078)</b>     | <b>84,043</b>           | <b>(1,934)</b>   | <b>(400)</b>        | <b>81,709</b>           |

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

**Nota 11 - Activos por derecho de uso**

Un resumen de activos por derecho de uso es como sigue:

|                            | <b>2019</b>    | <b>2018</b> |
|----------------------------|----------------|-------------|
| Arrendamiento de inmuebles | 204,342        | -           |
| Depreciación acumulada     | (17,166)       | -           |
| <b>Total</b>               | <b>187,176</b> | <b>-</b>    |

**Contratos de arrendamiento**

Los arrendamientos operativos comprenden inmuebles – departamentos, cuyos períodos de arrendamiento son hasta 48 meses. La compañía no tiene la opción de comprar los activos arrendados en la fecha de vencimiento de los arrendamientos.

**El movimiento de Activos por Derechos de Uso:**

|   | <i><b>Saldo final 2018</b></i> | <i><b>Adiciones</b></i> | <i><b>Saldo final 2019</b></i> |
|---|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| <b>Costo</b>                            |                                |                         |                                |
| Inmuebles (oficinas)                    | -                              | 204,342                 | 204,342                        |
| <b>Total activos por derecho de uso</b> | <b>-</b>                       | <b>204,342</b>          | <b>204,342</b>                 |
| Depreciación acumulada                  |                                |                         |                                |
| Inmuebles (oficinas)                    | -                              | (17,166)                | (17,166)                       |
| <b>Total depreciación acumulada</b>     | <b>-</b>                       | <b>(17,166)</b>         | <b>(17,166)</b>                |
| <b>Total neto</b>                       | <b>-</b>                       | <b>187,176</b>          | <b>187,176</b>                 |

**Registro en los Resultados**

A continuación, se presenta los efectos en los resultados por los activos por derecho de uso:

|  | <b>2019</b>     | <b>2018</b> |
|--|-----------------|-------------|
| Gasto por depreciación del activo por derecho de uso       | 17,166          | -           |
| Gasto financiero causado por los pasivos por arrendamiento | 4,397           | -           |
| <b>Subtotal</b>  | <b>21,563</b>   | <b>-</b>    |
| Pagos fijos  | (19,608)        | -           |
| Pagos variables  | -               | -           |
| <b>Subtotal</b>  | <b>(19,608)</b> | <b>-</b>    |
| <b>Total neto</b>  | <b>1,955</b>    | <b>-</b>    |

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

**Depreciación, interés y pagos**

A continuación, se presentan los cargos (depreciación e interés) y pagos por arrendamiento por los activos por derecho de uso:

|              | <i>Años</i> | <i>Depreciación</i> | <i>Interés</i> | <i>Pagos</i>     | <i>Neto</i> |
|--------------|-------------|---------------------|----------------|------------------|-------------|
| Año 1        | 2019        | 17,166              | 4,397          | (19,608)         | 1,955       |
| Año 2        | 2020        | 66,527              | 14,057         | (76,025)         | 4,559       |
| Año 3        | 2021        | 54,008              | 9,064          | (62,900)         | 172         |
| Año 4        | 2022        | 49,278              | 4,144          | (57,500)         | (4,078)     |
| Año 5        | 2023        | 17,365              | 694            | (20,667)         | (2,608)     |
| <b>Total</b> |             | <b>204,344</b>      | <b>32,356</b>  | <b>(236,700)</b> | <b>-</b>    |

**Nota 12 - Obligaciones financieras**

Un resumen de obligaciones financieras es como sigue:

|  | <i>2019</i>      | <i>2018</i>      |
|--|------------------|------------------|
| <i>Corriente</i>                         |                  |                  |
| Instituciones financieras nacionales (i) | 1,581,360        | 360,536          |
| <i>No Corriente</i>                      |                  |                  |
| Instituciones financieras nacionales (i) | 494,567          | 1,166,846        |
| <b>Total</b>                             | <b>2,075,927</b> | <b>1,527,382</b> |

(i) A continuación, se detalla las condiciones de las obligaciones financieras

| <i>Banco</i>                  | <i>Nº de operación</i> | <i>Fecha emisión</i> | <i>Fecha vencimiento</i> | <i>Tasa de interés</i> | <i>Saldo por pagar</i> | <i>Capital + interés</i> |
|-------------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| Banco de Machala              | 618845                 | 23/09/2017           | 23/08/2022               | 8.95%                  | 145,945                | 164,890                  |
| Banco de Machala              | 622988                 | 23/09/2017           | 23/09/2022               | 8.95%                  | 455,091                | 516,031                  |
| Banco de Machala              | 636031                 | 26/03/2018           | 06/03/2020               | 8.95%                  | 62,298                 | 63,251                   |
| Banco del Pacífico            | P40179715              | 17/03/2019           | 01/03/2022               | 8.95%                  | 95,060                 | 104,931                  |
| Banco del Pacífico            | P40162554              | 30/07/2018           | 14/07/2021               | 8.95%                  | 112,198                | 120,756                  |
| Banco del Austro              | 60000786629            | 30/10/2019           | 28/04/2020               | 9.12%                  | 450,000                | 470,364                  |
| Banco del Austro              | 60000736547            | 14/08/2019           | 11/02/2020               | 9.12%                  | 500,000                | 522,927                  |
| Banco General Rumiñahui       | 63097900               | 21/11/2019           | 19/05/2020               | 8.95%                  | 140,000                | 146,225                  |
| Banco General Rumiñahui       | 61677800               | 12/08/2019           | 10/02/2020               | 8.95%                  | 75,000                 | 78,394                   |
| Provisión de intereses        |                        |                      |                          |                        | 28,696                 | -                        |
| Visa BGR Empresarial          |                        |                      |                          |                        | 6,692                  | -                        |
| Diners Empresarial            |                        |                      |                          |                        | 4,947                  | -                        |
| <b>Saldo al final del año</b> |                        |                      |                          |                        | <b>2,075,927</b>       | <b>2,187,769</b>         |

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

**Nota 13 - Cuentas comerciales por pagar**

Un resumen de cuentas comerciales por pagar es como sigue:

|                                     | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Proveedores nacionales <sup>1</sup> | 388,870        | 422,054        |
| Otros proveedores                   | 18,304         | 10,742         |
| <b>Total</b>                        | <b>407,174</b> | <b>432,796</b> |

**Nota 14 - Pasivos por arrendamiento corrientes**

El resumen de pasivos por arrendamiento corrientes es como sigue:

|                            | <b>2019</b>    | <b>2018</b> |
|----------------------------|----------------|-------------|
| <i>Corriente</i>           |                |             |
| Arrendamiento de inmuebles | 61,968         | -           |
| <i>No Corriente</i>        |                |             |
| Arrendamiento de inmuebles | 127,164        | -           |
| <b>Total</b>               | <b>189,132</b> | <b>-</b>    |

El resumen de movimientos de pasivos por arrendamiento corrientes es como sigue:

|   | <b>2019</b>   | <b>2018</b> |
|---|---------------|-------------|
| Arrendamiento de Inmuebles (Nota 11)                                  | 204,342       | -           |
| <b>Menos:</b>   |               |             |
| Gastos financieros causados por los pasivos por arrendamiento del año | 4,397         | -           |
| Pagos fijos del año   | (19,607)      | -           |
| Porción largo plazo (Nota 20)   | (127,164)     | -           |
| <b>Total pasivos por arrendamientos corrientes</b>                    | <b>61,968</b> | <b>-</b>    |

**Saldo del pasivo**

A continuación, se presenta los saldos del pasivo por arrendamiento, por los activos por derecho de uso:

|       | <b>Años</b> | <b>US\$</b> |
|-------|-------------|-------------|
| Año 1 | 2019        | 189,132     |
| Año 2 | 2020        | 127,164     |
| Año 3 | 2021        | 73,328      |
| Año 4 | 2022        | 19,972      |
| Año 5 | 2023        | -           |

<sup>1</sup> Corresponden principalmente a proveedores de artículos de construcción, modulares, cubiertas, recubrimientos, y subcontratistas. Los proveedores más representativos son Printbuilding Innova Construcciones S.A. con un monto de US\$ 113,337 que representa el 29.29%, ACR Proyectos S.A. con un monto de US\$ 62,994 que representa el 16.28%, y Luzuriaga Beltrán Irma del Rocío con un monto de US\$ 50,509 que representa el 13.05%.

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

**Nota 15 - Otras cuentas por pagar**

El resumen de otras cuentas por pagar es como sigue:

|                                       | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Sueldos por pagar                     | 26,728         | 9,632          |
| IESS por pagar <sup>1</sup>           | 12,494         | 4,509          |
| Liquidaciones por pagar               | 2,298          |                |
| Varias cuentas por pagar <sup>2</sup> | 198,340        | 240,726        |
| <b>Total</b>                          | <b>239,860</b> | <b>254,867</b> |

**Nota 16 - Provisiones corrientes**

El resumen de provisiones corrientes es como sigue:

|                              | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Beneficios sociales          | 21,734        | 7,563         |
| Participación a trabajadores | 15,804        | 19,468        |
| <b>Total</b>                 | <b>37,538</b> | <b>27,031</b> |

**16.1 - Cambios en participación a trabajadores**

El movimiento de participación a trabajadores es como sigue:

|                               | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Saldo al comienzo del año     | 19,468        | 15,354        |
| Pagos                         | (19,468)      | (15,262)      |
| Provisión                     | 15,804        | 19,376        |
| <b>Saldo al final del año</b> | <b>15,804</b> | <b>19,468</b> |

**Nota 17 - Impuestos**

El resumen de impuestos es como sigue:

**17.1 - Activos por impuestos corrientes**

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

|   | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|---|----------------|----------------|
| Retenciones en la fuente de IVA                       | 697            | -              |
| Retenciones de impuesto a la renta                    | 2,261          | 8,025          |
| Retenciones de impuesto a la renta de años anteriores | 67,216         | 45,169         |
| Anticipo de impuesto a la renta                       | 63,421         | 88,121         |
| Crédito tributario de plusvalía                       | 7,833          | 16,678         |
| <b>Total</b>  | <b>141,428</b> | <b>157,993</b> |

<sup>1</sup> La cuenta incluye aportes patronales y personales por pagar, préstamos quirografarios y fondos de reserva por pagar

<sup>2</sup> Corresponde principalmente a las garantías retenidas a contratistas hasta que cumplan su trabajo y puedan ser devueltas al finalizar el proyecto por un monto de US\$ 70,161, a los valores por pagar por concepto de resciliaciones de departamentos por un monto de US\$ 54,094 y a los valores por pagar al Sr Andrade Emilio por servicios publicitarios por un monto de US\$ 50,891.

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

#### **17.2 - Pasivos por impuestos corrientes**

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

|  | <b>2019</b>   | <b>2018</b>    |
|--|---------------|----------------|
| Impuesto al Valor Agregado por pagar         | -             | 504            |
| Retenciones en la fuente de IVA por pagar    | 7,017         | 34,391         |
| Retenciones de impuesto a la renta por pagar | 4,244         | 12,532         |
| Impuesto a la renta corriente por pagar      | 39,552        | 90,776         |
| Otros  | -             | 30,478         |
| <b>Total</b>                                 | <b>50,813</b> | <b>168,681</b> |

#### **17.3 - Impuestos a las ganancias**

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

|                                 | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Gasto de impuesto corriente     | 39,552        | 90,776        |
| Gasto por impuesto diferido     | 3,803         | 35,076        |
| (Ingreso) por impuesto diferido | (10,985)      | (31,253)      |
| <b>Total</b>                    | <b>32,370</b> | <b>94,599</b> |

#### **17.4 - Conciliación tributaria**

La conciliación tributaria es como sigue:

|  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>     |
|--|------------------|-----------------|
| Resultado contable (antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta) | 105,361          | 129,171         |
| (-) 15% Participación a trabajadores   | (15,804)         | (19,376)        |
| (+) Gastos no deducibles   | 39,923           | 18,317          |
| (+/-) Diferencias temporarias, neto  | 28,727           | 10,967          |
| <b>Base imponible para el impuesto a la renta</b>                                | <b>158,207</b>   | <b>139,079</b>  |
| (A) Anticipo calculado   | -                | 90,776          |
| (B) Impuesto a la renta causado  | 39,552           | 34,770          |
| <b>Impuesto a la renta</b>   | <b>39,552</b>    | <b>90,776</b>   |
| <b>Menos:</b>  |                  |                 |
| (-) Crédito tributario de años anteriores  | (67,216)         | (45,169)        |
| (-) Anticipo pagado  | (63,421)         | (88,121)        |
| (-) Plusvalía  | (7,833)          | (16,677)        |
| (-) Retenciones en la fuente de impuesto a la renta                              | (2,261)          | (8,025)         |
| <b>(Crédito tributario)</b>  | <b>(101,179)</b> | <b>(67,216)</b> |

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

#### 17.5 - Generaciones y reversiones de diferencias temporarias

El detalle de generaciones y reversiones de diferencias temporarias incluidas en la base imponible de impuesto a la renta, es como sigue:

|  | <i>Generación</i> | <i>Reversión</i> | <i>Neto</i>   |
|--|-------------------|------------------|---------------|
| <b>Año 2019</b>                                |                   |                  |               |
| Activo por derecho de uso                      | 1,954             | -                | 1,954         |
| Costo amortizado cuentas por pagar accionistas | -                 | 16,050           | 16,050        |
| Jubilación patronal                            | 7,939             | -                | 7,939         |
| Desahucio                                      | 2,784             | -                | 2,784         |
| <b>Total</b>                                   | <b>12,677</b>     | <b>16,050</b>    | <b>28,727</b> |

|  | <i>Generación</i> | <i>Reversión</i> | <i>Neto</i>   |
|--|-------------------|------------------|---------------|
| <b>Año 2018</b>                                |                   |                  |               |
| Costo amortizado anticipo de clientes          | 131,384           | 131,384          | 131,384       |
| Costo amortizado cuentas por pagar accionistas | (128,282)         | -                | (128,282)     |
| Jubilación patronal                            | 7,313             | -                | 7,313         |
| Desahucio                                      | 2,079             | (1,527)          | 552           |
| <b>Total</b>                                   | <b>(118,890)</b>  | <b>129,857</b>   | <b>10,967</b> |

#### 17.6 - Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

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

|  | <i>2019</i>   | <i>2018</i>   |
|--|---------------|---------------|
| Saldo al comienzo del año              | 90,776        | 84,075        |
| Compensación con retenciones recibidas | (90,776)      | (84,075)      |
| Impuesto a la renta causado            | 39,552        | 90,776        |
| <b>Saldo al final del año</b>          | <b>39,552</b> | <b>90,776</b> |

#### 17.7 - Activos y pasivos por impuestos diferidos

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

|                                 | <i>2019</i>     | <i>2018</i>     |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Activos por impuestos diferidos | 50,878          | 715             |
| Pasivos por impuestos diferidos | (99,897)        | (57,115)        |
| <b>Neto</b>                     | <b>(49,019)</b> | <b>(56,400)</b> |

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

**17.8 - Movimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos**

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

|   | <i>Saldo final<br/>2017</i> | <i>Reconocido en<br/>resultados<br/>integral</i> | <i>Saldo final<br/>2018</i> | <i>Reconocido en<br/>resultados<br/>integral</i> | <i>Reconocido en<br/>otro resultado<br/>integral</i> | <i>Reconocido en<br/>otro resultado<br/>integral</i> | <i>Saldo final<br/>2019</i> |
|---|-----------------------------|--|-----------------------------|--|--|--|-----------------------------|
| <b>Activo por impuesto diferido atribuible a:</b>   |                             |  |                             |  |  |  |                             |
| Pasivos por arrendamiento                           | -                           | -  | -                           | (3.803)  | -  | -  | 51.086                      |
| Jubilación patronal                                 | -                           | 1.828  | (1.636)                     | 192  | 1.985  | (211)  | -                           |
| Desahucio   | -                           | 520  | 3                           | 523  | 696  | 410  | -                           |
| <b>Total activo por impuesto diferido</b>           | <b>-</b>                    | <b>2.348</b>                                     | <b>(1.633)</b>              | <b>715</b>                                       | <b>(1.122)</b>                                       | <b>199</b>   | <b>51.086</b>               |
| <b>Pasivo por impuesto diferido atribuible a:</b>   |                             |  |                             |  |  |  |                             |
| Activo por derecho de uso                           | -                           | -  | -                           | 4.291  | -  | (51.086)   | (46.795)                    |
| Costo amortizado anticipo de clientes               | (28.905)                    | 28.905   | -                           | -  | -  | -  | -                           |
| Costo amortizado cuentas por pagar accionistas      | (22.039)                    | (35.076)   | -                           | (57.115)   | 4.013  | -  | (53.102)                    |
| <b>Total pasivo por impuesto diferido</b>           | <b>(50.944)</b>             | <b>(6.171)</b>                                   | <b>-</b>                    | <b>(57.115)</b>                                  | <b>8.304</b>   | <b>-</b>   | <b>(51.086)</b>             |
| <b>Total activos (pasivo) por impuesto diferido</b> | <b>(50.944)</b>             | <b>(3.823)</b>                                   | <b>(1.633)</b>              | <b>(56.400)</b>                                  | <b>7.182</b>   | <b>199</b>   | <b>(49.019)</b>             |

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

**17.9 - 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准备 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.

**17.10 - Situación fiscal**

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

**Nota 18 - Pasivo de contrato corriente**

El resumen de pasivo de contrato corriente es como sigue:

|  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--|------------------|------------------|
| Anticipo clientes Gran Diamond Beach         | 636,910          | 1,360,539        |
| Anticipo clientes Diamond Village Apartments | 522,957          | 250,962          |
| Anticipo clientes Diamond Signature          | 1,785,600        | 803,808          |
| Anticipo clientes Puente Tonsupa             | 12,300           | 5,000            |
| Pasivo de contrato – Interés                 | -                | 31,317           |
| <b>Total</b>                                 | <b>2,957,767</b> | <b>2,451,626</b> |

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Movimiento de anticipo clientes, es como sigue:

| Cuenta Contable                 | Saldo inicial del pasivo por ingreso diferido | Devengado como ingreso durante el año 2019 (correspondiente 2018) | Reclasificaciones y ajustes | Devengado como ingreso año 2019 | Adiciones de anticipos clientes 2019 | Saldo final del pasivo por ingreso diferido |
|---------------------------------|---|---|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|---|
| Anticipo clientes               | 2,420,309                                     | (629,684)   |                             | (210,809)                       | (1,698,971)                          | 3,076,922                                   |
| Ingreso devengado con anticipos | (2,328,655)                                   |   |                             |                                 |                                      | 2,957,767                                   |
| Ingreso pendiente de cobro      | (74,545)                                      |   |                             |                                 |                                      |   |
| Ingreso cruce con otras cuentas | (144,000)                                     |   |                             |                                 |                                      |   |
| Total facturado 2019            | (2,547,200)                                   |   |                             |                                 |                                      |   |

| Cuenta Contable                 | Saldo inicial del pasivo por ingreso diferido | Devengado como ingreso durante el año 2018 (correspondiente 2017) | Reclasificaciones y ajustes | Devengado como ingreso año 2018 | Adiciones de anticipos clientes 2018 | Saldo final del pasivo por ingreso diferido |
|---------------------------------|---|---|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|---|
| Anticipo clientes               | 4,869,722                                     | (3,975,067)   |                             | (364,027)                       | (2,162,470)                          | 4,052,151                                   |
| Ingreso devengado con anticipos | (6,137,537)                                   |   |                             |                                 |                                      | 2,420,309                                   |
| Ingreso pendiente de cobro      | (283,610)                                     |   |                             |                                 |                                      |   |
| Ingreso cruce con otras cuentas | (150,524)                                     |   |                             |                                 |                                      |   |
| Total facturado 2018            | 6,571,671                                     |   |                             |                                 |                                      |   |

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

**Nota 19 - Obligaciones financieras no corrientes**

El resumen de obligaciones financieras no corrientes es como sigue:

|  | <b>2019</b>    | <b>2018</b>      |
|--|----------------|------------------|
| Instituciones financieras nacionales (Nota 12) | 494,567        | 1,166,846        |
| <b>Total</b>                                   | <b>494,567</b> | <b>1,166,846</b> |

**Nota 20 - Pasivos por arrendamiento no corrientes**

El resumen de pasivos por arrendamiento no corrientes es como sigue:

|   | <b>2019</b>    | <b>2018</b> |
|---|----------------|-------------|
| Arrendamiento de inmuebles (Nota 11 y 14) | 127,164        | -           |
| <b>Total</b>                              | <b>127,164</b> | <b>-</b>    |

**Nota 21 - Obligaciones por beneficios definidos**

Un resumen de las obligaciones por beneficios definidos - OBD, es como sigue:

|                     | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|---------------------|---------------|---------------|
| Jubilación patronal | 39,420        | 32,327        |
| Desahucio           | 15,457        | 11,034        |
| <b>Total</b>        | <b>54,877</b> | <b>43,361</b> |

**21.1 - Jubilación patronal**

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS.

El saldo de la provisión para jubilación patronal corresponde al valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente, para todos los trabajadores que al 31 de diciembre de cada año se encontraban prestando servicios para la compañía.

- El movimiento del valor presente de la obligación por jubilación patronal es como sigue:

|   | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|---|---------------|---------------|
| Saldos al comienzo del año              | 32,327        | 36,377        |
| Costo laboral                           | 6,737         | 9,717         |
| Costo financiero                        | 1,375         | 1,464         |
| Pérdidas o (ganancias) actariales       | (862)         | (10,410)      |
| Reducciones y liquidaciones anticipadas | (157)         | (4,821)       |
| <b>Saldo al final del año</b>           | <b>39,420</b> | <b>32,327</b> |

**21.2 - Bonificación por desahucio**

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el Grupo entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

- El movimiento del valor presente de la obligación por desahucio es como sigue:

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

|                                    | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Saldos al comienzo del año         | 11,034        | 11,254        |
| Costo laboral                      | 2,436         | 3,792         |
| Costo financiero                   | 460           | 446           |
| Pérdidas o (ganancias) actuariales | 1,767         | (1,093)       |
| Beneficios pagados                 | (240)         | (3,365)       |
| <b>Saldo al final del año</b>      | <b>15,457</b> | <b>11,034</b> |

## Nota 22 - Patrimonio

### 22.1 - Capital social

El capital autorizado, suscrito y pagado de la compañía al 31 de Diciembre de 2019 es de US\$204,700, dividido en 204,700 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.

### 22.2 - Reserva legal (Sociedad Anónima)

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance al menos el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

### 22.3 - 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:

#### 22.3.1 - 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 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 excede 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.

#### 22.3.2 - 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 o Socios que apruebe los primeros estados financieros anuales emitidos de acuerdo con las normativas antes referidas.

### 22.4 - 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.

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**Nota 23 - Ingresos ordinarios**

El resumen de ingresos ordinarios es como sigue:

|                               | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Ventas tarifa 0%              | 2,547,200        | 6,571,671        |
| Ventas tarifa 12%             | 133,591          | 8,391            |
| (-) Devoluciones y descuentos | (3,509)          | -                |
| <b>Total</b>                  | <b>2,677,282</b> | <b>6,580,062</b> |

**Nota 24 - Costo y gastos por su naturaleza**

El resumen de costo por su naturaleza es como sigue:

|   | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|---|------------------|------------------|
| Costo de ventas (Diamond Tennis 6)          | -                | 542,146          |
| Costo de ventas (Diamond Village Apartment) | 249,192          | 3,150,376        |
| Costo de ventas (Grand Diamond Beach)       | 1,456,553        | 1,928,925        |
| Costo de ventas (Gad Atacames)              | 41,480           | -                |
| Costo de ventas (Readecuaciones)            | 58,842           | -                |
| <b>Total</b>                                | <b>1,806,067</b> | <b>5,621,447</b> |

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**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 es como sigue:

|                                   | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Sueldos y otras remuneraciones    | 186,819        | 163,580        |
| Beneficios sociales               | 69,269         | 70,612         |
| Honorarios                        | 3,830          | 8,422          |
| Seguros                           | 7,251          | 26,682         |
| Suministros de oficina            | 11,811         | 5,095          |
| Gastos de viaje                   | 23,944         | 17,239         |
| Gastos de gestión                 | 14,335         | 19,022         |
| Depreciaciones                    | 26,930         | 33,805         |
| Servicios y comunicaciones        | 31,482         | 31,948         |
| Mantenimientos y reparaciones     | 60,804         | 108,557        |
| Gastos legales                    | 12,181         | 5,731          |
| Impuestos y contribuciones        | 30,633         | 35,085         |
| Gastos postventa                  | 15,154         | 4,241          |
| Combustibles y lubricantes        | 8,496          | 7,299          |
| Publicidad                        | 110,286        | 84,765         |
| Beneficios definidos              | 9,297          | 13,509         |
| 15% trabajadores                  | 15,804         | 19,376         |
| Pérdida por baja de activos fijos | 400            | 10,492         |
| Gastos no deducibles              | 30,912         | 13,818         |
| Otros                             | 11,498         | 10,450         |
| <b>Total</b>                      | <b>681,136</b> | <b>689,728</b> |

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

|                        | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|------------------------|---------------|---------------|
| Comisiones en ventas   | 8,237         | 3,515         |
| Gestión de cobranza    | 763           | 23,018        |
| Arrendamientos NIIF 16 | 1,955         | -             |
| <b>Total</b>           | <b>10,955</b> | <b>26,533</b> |

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

|                          | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Gastos bancarios         | 174,091        | 152,939        |
| Otros gastos financieros | 1,835          | 133,293        |
| <b>Total</b>             | <b>175,926</b> | <b>286,232</b> |

#### Nota 25 - Otros ingresos y otros egresos

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

|                      | <b>2019</b>   | <b>2018</b>    |
|----------------------|---------------|----------------|
| Ingresos financieros | 37,268        | 129,880        |
| Otros ingresos       | 49,091        | 23,793         |
| <b>Total</b>         | <b>86,359</b> | <b>153,673</b> |

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

**Nota 26 - Transacciones con partes relacionadas**

Es detalle de transacciones con partes relacionadas es como sigue:

**26.1 - 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>                          | 2019             | 2018             |
|---|------------------|------------------|
| <i>Corriente</i>                          |                  |                  |
| Construdiamond Cía. Ltda. <sup>1</sup>    | 411,275          | 491,939          |
| Cristina Andrade (Accionista)             | 133,297          | 133,297          |
| <b>Subtotal</b>                           | <b>544,572</b>   | <b>625,236</b>   |
| <i>No Corriente</i>                       |                  |                  |
| Rodrigo Andrade (Accionista) <sup>2</sup> | 1,211,040        | 1,286,909        |
| Costo amortizado                          | (212,411)        | (228,461)        |
| <b>Subtotal</b>                           | <b>998,629</b>   | <b>1,058,448</b> |
| <b>Total</b>                              | <b>1,543,201</b> | <b>1,683,684</b> |

**26.1.1 - Cambios en el costo amortizado**

El movimiento del costo amortizado de cuentas por pagar es como sigue:

|                               | 2019             | 2018             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Saldo al comienzo del año     | (228,461)        | (100,179)        |
| Disminución (Reversión)       | 16,050           | -                |
| Aumento (Generación)          | -                | (128,282)        |
| <b>Saldo al final del año</b> | <b>(212,411)</b> | <b>(228,461)</b> |

**26.2 - 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\$ 89,074.

<sup>1</sup> Corresponde a préstamos recibidos por parte de Construdiamond Cía. Ltda., los mismos que mantienen como fecha máxima de pago 31 de marzo de 2020.

<sup>2</sup> Corresponde a préstamos recibidos por parte del accionista Rodrigo Andrade, los mismos que tienen como fecha máxima de pago 30 de junio 2021.

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

**Nota 27 - Contratos suscritos, garantías, avales y actos legales**

**27.1 - Garantías**

A continuación, se detallan las garantías que la compañía mantiene con terceros:

| Institución Financiera  | Destino                    | Cupo/monto | Tipo de Garantía     | Bien   |
|-------------------------|----------------------------|------------|----------------------|--|
| Banco General Rumiñahui | Capital de trabajo empresa | 345,014.90 | Garantía Hipotecaria | - Oficina B, terraza posterior, anterior y jardínera del Edificio Diamond IV   |
|                         | Capital de trabajo empresa | 2,858,668  | Garantía Hipotecaria | - Inmueble Diamond Signature   |
| Banco del Austro        | Capital de trabajo empresa |            |                      | - Un departamento No. 3D del Edificio Grand Diamond Beach, un estacionamiento No. E-126 y una bodega No. B-99                              |
|                         | Capital de trabajo empresa |            |                      | - Un departamento No. 19-D del Edificio Grand Diamond Beach, 2 estacionamientos No. E-137, E-138 y una bodega No. B-98                     |
| Banco del Pacifico      | Capital de trabajo empresa | 796,394    | Garantía Hipotecaria | - Un departamento No. 26 del Edificio Grand Diamond Beach, 2 estacionamientos No. E-21, E-22 y una bodega No. B-32                         |
|                         | Capital de trabajo empresa |            |                      | - Inmuebles que pertenecen al Edificio Diamond Village Apartments: Departamento No. 103 (jardín, terraza, 2 bodegas y 4 estacionamientos). |
| Banco de Machala        | Capital de trabajo empresa | 1,381,585  | Garantía Hipotecaria | - Departamento No. 105 (Tapa gradas, jardín, una bodega y 2 estacionamientos).   |
|                         | Capital de trabajo empresa |            |                      | - Departamento No. 302 (Tapa grada, terraza, dos bodegas y 4 estacionamientos).  |
|                         |                            |            |                      | - Departamento No. 107 (Terraza, jardín, una bodega y dos estacionamientos).   |
|                         |                            |            |                      | - Adicionalmente, diez (10) estacionamientos y Cinco (5) bodegas.  |

**CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**Nota 28 - 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, 28 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 incrementará en caso de ser necesario.

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 29 - 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 28 de Mayo de 2020, por la Gerencia General.