

**SOSA & MOSQUERA
CONSTRUCTORES S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
AL 31 DE DICIEMBRE 2019 Y 2018**



SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A.

ÍNDICE DE CONTENIDO

AUDITORIA EXTERNA

2019

- *INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES*
 - *ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS*
 - *BALANCE GENERAL*
 - *ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS*
 - *ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO*
 - *ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO*
- *NOTAS Y POLITICAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A.

OPINIÓN

1.- Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Compañía **SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de Cambios en Patrimonio Neto y Estado de Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los Estados Financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

2.- En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos, presentan fielmente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Empresa **SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A.**, el Estado de Situación Financiera, los Resultados de sus operaciones, la Evolución del patrimonio neto, el Estado de flujo de efectivo y las políticas contables y notas explicativas, por el período terminado el 31 de diciembre del 2019; de conformidad con la Técnica Contable y las Normas Internacionales de Información Financiera para NIIFs.

FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN

3.- Hemos llevado a cabo nuestra auditoría, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAAS. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable, sobre si los estados financieros están libres de representación errónea y no contiene distorsiones importantes.

4.- Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos que hemos seleccionado, incluyen la evaluación de los riesgos de presentación errónea, de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados, son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2018 fueron auditados por la Compañía ESUTECO CIA. LTDA. Quienes emiten el informe, conteniendo una opinión sin salvedades, con fecha 15 de abril del 2019.



CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORIA

7.- Las cuestiones clave de la Auditoría, son aquellas que a juicio profesional han sido de mayor significatividad en nuestra Auditoría de Estados Financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra Auditoría en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

8.- Además, en nuestra opinión, basándonos en la auditoría mencionada en los párrafos anteriores y en cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, la Empresa “**SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A.**” ha cumplido en forma razonable sus obligaciones tributarias en su calidad de agente de retención y de percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. Y se ha emitido, Informe de Cumplimiento Tributario, separado al S.R.I. por el año 2018 con fecha 1 de julio del 2019.

RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN Y DE LOS RESPONSABLES DEL GOBIERNO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

9.- La Administración de la Empresa **SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes, para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error, selección y aplicación de políticas contables apropiadas y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Quito, 6 de abril del 2020.

Legalizado por:



Dra. Cecilia Arévalo
GERENTE ESUTECO CIA. LTDA.
C.P.A. No. 11625
RNAE. No. 23



SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
EN DÓLARES

ACTIVOS	NOTAS	31-dic-19	31-dic-18
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo Caja y Bancos	4.1	51.534,40	1.405,55
Cuentas por cobrar clientes	4.2	42.062,95	44.913,20
Prestamos Accionistas		0,00	39.963,18
Otras cuentas por cobrar	4.2	265.473,16	259.822,72
Crédito Tributario Renta	4.2	10.417,71	12.301,60
Anticipos	4.2	41.057,47	3.211,24
Inventarios en proceso	4.2	1.294.482,66	798.637,88
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1.705.028,35	1.160.255,37
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	4.3		
Propiedad, Planta y Equipo		300.433,92	209.964,76
Depreciación Acumulada PPE	4.3	(102.381,29)	(93.756,04)
TOTAL PPE		198.052,63	116.208,72
TOTAL ACTIVOS		1.903.080,98	1.276.464,09

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la página 8.

SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
EN DÓLARES

P A S I V O S Y PATRIMONIO	NOTAS	31-dic-19	31-dic-18
PASIVO CORRIENTE			
Proveedores	4.4	42.076,10	29.440,70
Obligaciones financieras	4.4	54.146,75	43.573,99
Impuestos por pagar		0,00	9.245,58
Otras cuentas por pagar	4.4	207.348,61	206.957,10
Obligaciones accionistas	4.4	0,00	37.360,04
Obligaciones con empleados	4.4	34.493,49	36.754,33
TOTAL PASIVO CORRIENTE		338.064,45	363.331,74
PASIVO NO CORRIENTE	4.5		
Obligaciones financieras	4.5	582.610,15	94.744,63
Documentos por pagar	4.5	330.469,16	166.261,73
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		913.079,31	261.006,36
TOTAL PASIVO	4.5	1.251.143,76	624.338,10
PATRIMONIO	4.6		
Capital social		182.000,00	182.000,00
Reserva Legal		26.929,49	26.929,49
Resultados anteriores		161.410,02	134.740,73
Revaluación Activos Fijos		278.731,37	278.731,37
Resultado ejercicio		2.866,34	29.724,40
TOTAL PATRIMONIO		651.937,22	652.125,99
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.903.080,98	1.276.464,09

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la página 8.



SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
EN DÓLARES

	31-dic-19	31-dic-18
INGRESOS OPERACIONALES		
Ventas gravadas tarifa 12%	597.597,68	893.210,61
TOTAL INGRESOS	597.597,68	893.210,61
COSTOS Y GASTOS		
Costos de Ventas	355.928,78	447.310,34
Gastos administrativos y de ventas	238.296,74	393.114,56
UTILIDAD OPERACIONAL	3.372,16	52.785,71
NO OPERACIONALES		
Otros ingresos	0,00	0,00
Otros egresos	0,00	6.938,67
RESULTADO EJERCICIO	3.372,16	45.847,04
15% TRABAJADORES	505,82	6.877,06
IMPUESTO RENTA	0,00	9.245,58
RESULTADO NETO	2.866,34	29.724,40

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la página 8.

SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019-2018
EN DÓLARES

	Saldos	Movimientos	Saldos
	31-dic-19	31-dic-19	31-dic-18
Capital social	182.000,00		182.000,00
Reserva Legal	26.929,49		26.929,49
Resultados anteriores	161.410,02	26.669,29	134.740,73
Revaluación Activos Fijos	278.731,37		278.731,37
Resultado ejercicio	2.866,34	(26.858,06)	29.724,40
TOTAL PATRIMONIO	651.937,22	(188,77)	652.125,99

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la página 8.

SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
EN DÓLARES

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	2019	2018
SALDO INICIAL	1.405,55	- 25.073,11
INGRESOS OPERACIONALES	597.597,68	893.210,61
MENOS COSTO DE VENTAS	(355.928,78)	(447.310,34)
VARIACION INVENTARIOS	(495.844,78)	(165.395,23)
VARIACION CUENTAS POR COBRAR	1.200,65	66.857,97
INGRESOS OPERACIONALES	(251.569,68)	372.436,12
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	(238.296,74)	(393.114,56)
DEPRECIACIONES	8.625,25	603,34
COSTOS OPERATIVOS	(229.671,49)	(392.511,22)
INGRESOS NETOS	(481.241,17)	(20.075,10)
GASTOS E INVERSIONES		
OTROS GASTOS FINANCIEROS	0,00	(6.938,67)
BENEFICIOS EMPLEADOS E IMPUESTOS 2019	(505,82)	(16.122,64)
RESULTADOS NETAS 2019		57.152,60
INCREMENTO DE OTROS ACTIVOS	(90.469,16)	0,00
INGRESOS Y GASTOS NO OPERATIVOS	(61.250,58)	34.091,29
INGRESOS FINANCIAMIENTO		
INCREMENTO DE PATRIMONIO	(32.780,00)	(57.152,60)
OTROS INGRESOS		
DISMINUCIÓN DE PASIVOS	626.805,66	44.541,95
TOTAL FINANCIAMIENTO	594.025,66	(12.610,65)
SALDO FLUJO EFECTIVO	51.534,40	1.405,55
SALDO CAJA Y BANCOS	51.534,40	1.405,55

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la página 8.



SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1.- INFORMACIÓN GENERAL
1.1.- ASPECTOS LEGALES Y ESTATUTARIOS

ANTECEDENTES

La Compañía "**SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A.**", se constituyó inicialmente como Inmobiliaria Ibero Ecuatoriana S.A. mediante escritura pública celebrada el 3 de junio de 2008, ante el Notario Vigésima Quinto del cantón Quito, Doctor Felipe Iturralde Dávalos e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito a fojas 1760 del tomo 139, con el número 1879 del 12 de junio del 2008, en cumplimiento de la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08,Q.IJ.002004, expediente No. 160211.

La Compañía inicialmente denominada Inmobiliaria Ibero Ecuatoriana S.A., por medio de su Gerente General y Representante Legal, la Señora Lucía Cecilia Sosa Mosquera, con fecha 24 de mayo de 2012, suscribe la Escritura de cambio de denominación a **SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A.** ante el Notario Doctor Felipe Iturralde Dávalos, titular de la Notaría Vigésima Quinta del Cantón Quito. Esta escritura se legaliza mediante la Resolución de la Superintendencia de Compañías signada con el No. SC.IJ.DJCPTE.12.2815, del 7 de junio de 2012, y se le inscribe en el Registro Mercantil, bajo el No. 2771, Tomo 143 bajo el Repertorio No. 030674, el 23 de agosto del 2012; de manera que, desde esa fecha sus operaciones generales las realiza bajo su nueva razón social.

La Compañía "**SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A.**" por medio de su Gerente General y Representante Legal, la Señora Natalia Carolina Mosquera Sosa, con fecha 21 de septiembre del 2018, suscribe ante el Notario Cuarto del Cantón Quito, Doctor Rómulo Joselito Pallo, la escritura de aumento de capital social de \$20.000.00 dólares a \$92.000.00, escritura que se la inscribe en el Registro Mercantil con el No. 4939, bajo el Repertorio No. 45179 el 21 de septiembre del 2017.

En el año 2018 se realiza un incremento de capital de \$90.000 con lo cual el Capital Social asciende a \$182.000 y se inscribe en el Registro Mercantil con el No. 4939, bajo el Repertorio No. 45179 el 21 de septiembre del 2018.

El plazo de duración de la presente compañía es de 25 años contados a partir de estar registrada en el Registro Mercantil, por lo tanto vencerá el 9 de junio del 2033.

El objeto social de empresa en su aspecto relevante indica que "...la empresa se dedicará al desarrollo de proyectos inmobiliarios..."

La compañía estará dirigida y gobernada por la Junta General de Accionistas, y administrada por el Presidente y el Gerente General. La representación legal, judicial y extrajudicial está a cargo del Gerente General.

El Gerente General y el Presidente, serán elegidos por la Junta General de Accionistas para un período de tres años en sus funciones y podrán ser reelegidos indefinidamente.



1.2.- ESTRUCTURA ORGANICA DE LA EMPRESA

La estructura orgánica de la empresa **SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A.**, al momento de nuestra gestión se encuentra integrada de la siguiente manera:

PRESIDENTE

Sra. Lucía Cecilia Sosa Mosquera

GERENTE

Sra. Natalia Carolina Mosquera Sosa.

Los actuales nombramientos fueron inscritos en el Registro Mercantil el 08 de Mayo del 2019 y se encuentran vigentes hasta el 8 de Mayo del 2023.

- NÓMINA DE LOS ACCIONISTAS

Natalia Carolina Mosquera Sosa	97.5 %	177.450.00
Verónica Lissette Mosquera Cisneros	2.5 %	4.550.00
TOTAL		\$ 182.000.00

2.- POLÍTICAS Y PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD

2.1.- CONTROL INTERNO ADMINISTRATIVO

En el desarrollo de nuestro trabajo, se procedió a analizar detalladamente los controles internos que la Compañía ha adoptado, para garantizar la confiabilidad de los registros contables y la veracidad de estos registros. De conformidad con el examen practicado, utilizando las normas de auditoría generalmente aceptadas, el control interno de la Empresa es razonable y proporciona validez y seguridad a todas las operaciones efectuadas.

Dichas operaciones se realizaron cumpliendo disposiciones legales vigentes en el país, y los recursos puestos a disposición de la Administración de la Empresa han sido destinados al cumplimiento del objeto social y su mantenimiento.

2.2.- PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.2.1 BASES DE PRESENTACIÓN

Los estados financieros de la Empresa comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 31 de diciembre del 2019, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2019 y sus respectivas notas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la técnica Contable, las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y se ha dado fiel cumplimiento al Art. 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del financiamiento de delitos, como se puede ver en el desarrollo de cada una de las políticas mencionadas a continuación.

2.2.2.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocidos en los estados financieros, comprenden el efectivo en fondo rotativo y los saldos en instituciones financieras en cuentas corrientes.

2.2.3.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Reconocimiento: Se reconoce como propiedad, planta y equipo a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, comercialización y distribución de las actividades económicas que realiza la empresa, y su vida útil sea superior a un año.

Medición en el momento del reconocimiento: Las partidas de propiedad, planta y equipo se miden inicialmente por su costo en el momento de su adquisición.

El costo de la propiedad, planta y equipo comprende los desembolsos realizados por concepto de su adquisición e incluye todos los costos necesarios para su utilización.

Medición posterior al reconocimiento: Posterior al reconocimiento inicial, los componentes de la propiedad, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparación y mantenimiento se imputan a resultados en el período en que se producen. Cuando un elemento significativo de la propiedad, planta y equipo requiere ser reemplazado, éste es dado de baja, reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de propiedad, planta y equipo.

Método de depreciación y vida útil: El costo de propiedades, planta y equipo se depreciará aplicando el método de línea recta. En forma general, la vida útil y el método de depreciación para un bien no son definitivos, debiéndoselos tomar únicamente como guía de un promedio normal y razonable de la utilización de los bienes, por lo tanto, son revisados al cierre de cada ejercicio.

Los porcentajes de depreciación están basados en la vida útil estimada de cada clase de propiedad, maquinaria, equipo, mobiliario y vehículos, detallados a continuación:

<u>Grupo de activos</u>	<u>Vida útil estimada (en años)</u>
Maquinarias	10
Vehículos	5
Equipo Ingeniería y Taller	10
Equipo y Enseres de oficina	10
Equipos de Computación	3
Equipo Agrícola	10
Edificios	20

Baja de propiedad, planta y equipo: La propiedad, planta y equipo puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del periodo. Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de propiedad, planta y equipo.

Deterioro: Al final de cada período, se evalúan los valores en libros de los activos a fin de determinar si existe un indicio de deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo, a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

2.2.4.- IMPUESTOS

El gasto por impuesto a la renta representa el valor del impuesto a la renta por pagar corriente.

Impuesto corriente: El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad imponible registrada durante el año. La utilidad imponible difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

Tarifa impuesto a la renta año 2019 y sucesivos:

De conformidad con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones promulgado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre del 2010, incluye entre otros aspectos tributarios, el siguiente:

- ✓ La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013 hasta el año 2017.

La Ley para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, que se publicó en el Registro Oficial Suplemento 150 del 29-dic.-2017, la misma que entro en vigencia a partir del 01 de enero del 2018 nos trajo el siguiente cambio:

- ✓ La tarifa general del Impuesto a la Renta subió del 22 al 25% y se mantiene el 22% para microempresas.

2.2.5.- PROVISIONES

Las provisiones son reconocidas cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita), como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que tenga que desprenderse de sus recursos para su cancelación.

2.2.6.- BENEFICIOS A EMPLEADOS

Obligaciones por beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio: El importe de las obligaciones por beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio), es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, realizado por la empresa actuarial “Actuaría Cía. Ltda.”, al final de cada periodo.

Las ganancias o pérdidas que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuariales, se reconocerán, previa una evaluación, en los resultados del año.

Participación a trabajadores: Se reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Empresa en cada año.

El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos, en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

2.2.7.- INGRESOS

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, considerando el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Empresa pueda otorgar, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente.

Los ingresos operacionales de la Compañía, corresponden a Servicios de Construcción de toda clase de obras, edificios, instalaciones, carreteras, puentes, aeropuertos, represas, etc, Generación de energía eléctrica, actividades agrícolas y de arrendamiento de bienes inmuebles; mientras que los ingresos no operacionales corresponden a dividendos e intereses ganados.

Los Ingresos son reconocidos además en base a la NIC 11: Contratos de Construcción, en la cual el reconocimiento del ingreso se lo realiza en base a las planillas.

2.2.8.- COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos y en función de su devengamiento, respetando la esencia sobre la forma y se clasifican por su función.

2.2.9.- ACTIVOS FINANCIEROS

Los Activos Financieros, cubiertos por la NIC 39, se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta. Se determina la clasificación de los activos financieros al momento del reconocimiento inicial.

2.2.10.- CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen por el importe de la factura; nuestra producción, en un alto porcentaje, está relacionada con Instituciones del Estado: Ministerio de Transporte y Obras Públicas, Consejos Provinciales, entre otros, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente.

La provisión para cuentas incobrables se establece si existe evidencia objetiva de que no se podrán recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta, se evalúa periódicamente la suficiencia de dicha provisión a través del análisis de la antigüedad de las cuentas por cobrar.

Baja de un activo financiero: Se da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales por haberse transferido los beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.2.11.- PASIVOS FINANCIEROS

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

2.2.12.- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

Se registran a valor razonable al momento de su reconocimiento inicial, no se miden al costo amortizado, debido a que el período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días.

Baja de un pasivo financiero: Los pasivos financieros son dados de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado.

2.2.13.- SISTEMA CONTABLE

El Sistema de Contabilidad es computarizado y se denomina MICROSYSTEM, cuya licencia y autorización es de propiedad de la empresa.

3.- JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, como son a los importes de ingresos, gastos, activos, pasivos, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

4.- OTRAS PRÁCTICAS CONTABLES

ACTIVOS

4.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y sus equivalentes, se detallan a continuación:

EFECTIVO CAJA Y BANCOS	2019	2018
Caja Chica (a)	500,00	0.00
Bancos (b)	51.034.40	1.405.55
TOTAL CORRIENTE DISPONIBLE	51.534.40	1.405.55

(a) Los valores de Caja corresponden a los fondos rotativos de proyectos y administración.

(b) Corresponde a los saldos conciliados de las cuentas bancarias que maneja la empresa en el Banco del Pichincha, Guayaquil y Pacifico.



4.2.- ACTIVOS FINANCIEROS
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, son como siguen:

CUENTAS POR COBRAR	2019	2018
Cuentas por cobrar clientes	42.062.95	44.913.20
Prestamos Accionistas	0.00	39.963.18
Otras cuentas por cobrar	265.473.16	259.822.72
Crédito Tributario Renta	10.417.71	12.301.60
Anticipo clientes	41.057,47	3.211,24
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	359.011.29	360.211.94

Las cuentas por cobrar pertenecen a los valores pendientes de cobro, generado por los servicios prestados, cuentas por cobrar a empleados y anticipos a proveedores al 31 de diciembre de 2019.

4.2.1 INVENTARIO DE INMUEBLES

a) Inventario de inmuebles , es como sigue:

INVENTARIOS	2019	2018
Construcciones en curso	1.294.482.66	798.637.88
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1.294.482.66	798.637.88

Los Inventarios corresponden a las construcciones en curso de los proyectos de la empresa como son Mirasierra Garden, La Riviera, La Iliada.

4.3 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La propiedad, planta y equipo, es como se presenta a continuación;

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO NETO	2019	2018
Vehículos	90.423.04	90.423.04
Muebles y Enseres	3.603.50	3.603.50
Equipos de computación	4.636.03	4.636.03
Otros Activos	4.166.19	4.166.19
Edificio	90.469,16	0,00
Terrenos	107.136.00	107.136.00
Depreciaciones acumuladas	-102.381.29	-93.756.04
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	198.052.63	116.208.72

Incrementos y Disminuciones de Propiedad, planta y Equipo en el año 2019:

MOVIMIENTO ACTIVOS FIJOS		
SALDO INICIAL ENERO 2019		209.964,76
INCREMENTOS		
Incrementos		90.469,16
SALDO FINAL ACTIVOS FIJOS		300.433,92
DEPRECIACIONES		
Saldo inicial		-93.756,04
Aplicaciones 2019		-8.625,25
SALDO FINAL DEPRECIACIONES		-102.381,29
SALDO ACTIVOS FIJOS NETOS		198.052,63

PASIVOS

4.4.- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Las cuentas acreedoras comerciales y otras cuentas por pagar se conforman de la siguiente manera:

CUENTAS POR PAGAR	2019	2018
Proveedores	42.076.10	29.440.70
Obligaciones financieras / Tarjetas de Crédito	54.146.75	43.573.99
Impuesto a la renta por pagar	0.00	9.245.58
Otras cuentas por pagar	207.348.11	206.957.10
Obligaciones accionistas	0.00	37.360.04
Obligaciones con empleados	34.493.49	36.754.33
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	338.064.55	363.331.74

Estas cuentas corresponden a pagos de proveedores, tarjetas de crédito por pagar, beneficios sociales a empleados pendientes de pago, 15% Participación a Trabajadores, Impuesto a la renta, préstamos por pagar a accionistas que no devengan intereses, anticipos recibidos de clientes.

4.5.- PASIVOS NO CORRIENTES

Los pasivos a largo plazo corresponden a los siguientes:

CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO	2019	2018
Obligaciones Financieras	582.610,15	0,00
Documentos por pagar	330.469.16	261.006.36
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	913.079.31	261.006.36

Estas cuentas corresponden a Documentos por pagar y préstamo con el Banco de Guayaquil.

4.6 PATRIMONIO

Capital Social: El capital social autorizado consiste de 182.000 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos

PATRIMONIO	2019	2018
Capital Social	182.000.00	182.000.00
Reserva Legal	26.929.49	26.929.49
Otras Reservas	161.410.02	134.740.73
Reserva por Valuación	278.731.37	278.731.37
Resultados Neto del Ejercicio	2.866.34	29.724.40
PATRIMONIO NETO	651.937.22	652.125.99

Estos rubros representan las cuentas de propiedad de los Accionistas de la Empresa.

4.7 RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO

Las operaciones propias de la Empresa al 31 de diciembre del 2019, dejan una ganancia neta de \$ **2.866.34** dólares.

4.8 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de este informe, a criterio del Representante Legal, La Empresa atraviesa la paralización global por el efecto del Coronavirus. Evento que puede tener efectos subsecuentes sobre los estados financieros auditados.