ODP ARQUITECTOS, RUSTIKO&MADERA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018

ODP ARQUITECTOS, RUSTIKO&MADERA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018

CONTENIDO	PÁGINA
Opinión de los Auditores Externos Independientes	I - V
Estados de Situación Financiera	VI
Estados del Resultado	VII
Estados de Cambios en el Patrimonio	VIII
Estados de Flujos de Efectivo	IX - X
Notas explicativas a los Estados Financieros	1 - 20

Definiciones:

NIIF para PYMES:	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
IASB:	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés)
NIA:	Normas Internacionales de Auditoría
IESBA:	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés)
US$:	Expresado en dólares de los Estados Unidos de América
IVA:	Impuesto al Valor Agregado
IESS:	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

AUDINNOVA
CONSULTORES & AUDITORES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de:
ODP ARQUITECTOS, RUSTIKO&MADERA S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **ODP ARQUITECTOS, RUSTIKO&MADERA S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y sus correspondientes estados del resultado, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **ODP ARQUITECTOS, RUSTIKO&MADERA S.A.** al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en la sección "***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros***". Somos independientes de **ODP ARQUITECTOS, RUSTIKO&MADERA S.A.,** de conformidad con los requerimientos de ética dispuestos en el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

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

Tal como se indica en la Nota 22 a los estados financieros adjuntos, en el primer trimestre del período 2020 existe incertidumbre y conmoción mundial, debido a la aparición del nuevo coronavirus SARS-CoV-2 conocido como "COVID-19" en la ciudad de Wuhan (China), el cual ha sido expandido a un gran número de países a nivel mundial. Debido a esta situación, la Organización Mundial de la Salud (OMS) a partir del 11 de marzo de 2020, ha catalogado a este virus como una pandemia.

Siguiendo lo actuado en varios países como respuesta al brote del COVID-19, el Presidente de la República del Ecuador, señor Lenin Moreno, mediante Decreto Ejecutivo No.1017 del 16 de marzo de 2020, estableció el estado de excepción y emergencia sanitaria en todo el país, por el plazo de sesenta (60) días.

Como consecuencia de la emergencia declarada, se han adoptado distintas medidas de contención del COVID-19 provocando una disrupción temporal y generalizada de la actividad económica. Por lo antes indicado, es de conocimiento público que esta pandemia supondrá un impacto negativo inevitable en la economía.

Córdova Galarza y 17 de Septiembre I Catania, Torre A, oficina 304
Teléf. (593-2) 451 7022 - 099 921 2795 I info@audinnova.com.ec
Cód. Postal: 170209 I Quito DM - Ecuador
www.audinnova.com.ec

El presente informe y los estados financieros adjuntos, han sido emitidos durante el estado de excepción establecido por el Gobierno del Ecuador. En tal razón, la aparición del COVID-19 se ha considerado como un hecho posterior que no representa ajustes relacionados con la recuperación de activos o la cancelación y presentación de pasivos, o el reconocimiento de nuevos activos y pasivos al 31 de diciembre del 2019; debido a la inesperada aparición del virus en el presente período, y a la falta de información disponible sobre la naturaleza, calendario de brote y efectos concretos del COVID-19 y de las medidas que adoptará el Gobierno de turno para hacer frente a esta pandemia. Esta situación genera incertidumbre sobre los posibles efectos financieros y de negocio en marcha que pudieran causar esta pandemia a futuro. Nuestra opinión de auditoría no ha sido modificada considerando esta situación.

Cuestiones clave de la auditoría

Excepto por la cuestión descrita en la sección **"Párrafo de énfasis"**, hemos determinado que no existen otras cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Información adicional presentada junto con los estados financieros

La Gerencia de la Compañía es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de la Gerencia dirigida a la Junta General de Accionistas y el Informe de Comisario, los cuales no son parte integrante de los estados financieros adjuntos, ni tampoco incluyen los estados financieros, ni el informe de auditoría sobre los mismos. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de emisión del presente informe. Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información; por lo tanto, no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre los mismos.

En conexión con la auditoría a los estados financieros adjuntos, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales con relación a los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Una vez que leamos el Informe anual de la Gerencia y el Informe de Comisario, y si concluimos que existe un error material de esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

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

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

AUDINNOVA
CONSULTORES & AUDITORES

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre la utilización adecuada del principio de negocio en marcha por parte de la Administración y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, determinamos si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada y si los estados financieros representan las transacciones y eventos de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de ejecución de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

AUDINNOVA
CONSULTORES & AUDITORES

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe sobre cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos

Tal como se explica en la Nota 20 a los estados financieros adjuntos, informamos que la compañía **ODP ARQUITECTOS, RUSTIKO&MADERA S.A.**, cuya actividad económica está relacionado con actividades de la construcción e inmobiliaria, se encuentra obligada a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), la documentación requerida en el artículo 4 de la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos. En cumplimiento a la referida Ley y al artículo 34 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, la cual fue reformada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No.SCVS-INC-DNCDN-2019-0020 del 27 de noviembre del 2019, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No.96 del 09 de diciembre del 2019, indicamos que el informe requerido en el artículo 34 de la referida norma, el cual debe efectuarse conforme los procedimientos descritos en la Resolución No.SCVS.DNPLA.15.008 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, emitida el 26 de mayo del 2015, será presentado posterior a la emisión del presente informe.

Informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **ODP ARQUITECTOS, RUSTIKO&MADERA S.A.,** al 31 de diciembre del 2019, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Quito, mayo 08 de 2020

David Troya N.
Socio

Audinnova
CONSULTORES & AUDITORES
Ruc: 1792806852001

Audinnova Consultores & Auditores Cía. Ltda.
SCVS. RNAE No. 1203

ODP ARQUITECTOS, RUSTIKO&MADERA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVO	Nota	2019	2018
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes	6	839,402	370,975
Cuentas por cobrar			
Clientes	7	-	26,285
Otras cuentas por cobrar		13,774	40,338
Inventarios	8	1,972,078	2,094,835
Total activo corriente		2,825,254	2,532,433
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades y equipos		830	-
Propiedad de inversiòn	9	30,809	31,912
Total activo no corriente		31,639	31,912
TOTAL ACTIVO		2,856,893	2,564,345
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar comerciales	10	33,109	27,559
Pasivos por impuestos corrientes	11	39,070	54,166
Beneficios a empleados	12	45,738	46,276
Anticipos clientes	13	217,972	67,300
Total pasivo corriente		335,889	195,301
PASIVO NO CORRIENTE			
Beneficios a empleados			
Provisión por desahucio		5,731	-
Partes relacionadas	14	2,207,608	2,199,461
Total pasivo no corriente		2,213,339	2,199,461
TOTAL PASIVO		2,549,228	2,394,762
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	15	307,665	169,583
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2,856,893	2,564,345

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Gustavo Del Pozo
Gerente General

Doris Tito
Contadora

ODP ARQUITECTOS, RUSTIKO&MADERA S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO

Por los períodos entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2019	2018
INGRESOS			
Ingresos por actividades ordinarias	16	1,443,259	898,285
Total ingresos		1,443,259	898,285
COSTOS			
Costo de ventas	17	911,887	506,242
Total costos		911,887	506,242
Utilidad bruta en ventas		**531,372**	**392,043**
GASTOS			
Administrativos	18	286,566	109,271
Otros gastos		21,421	14,156
Total gastos		307,987	123,427
UTILIDAD OPERACIONAL		223,385	268,616
OTROS INGRESOS			
(+) Otros ingresos		96	-
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		223,481	268,616
Participación trabajadores	19	(33,522)	(40,292)
Impuesto a la renta	19	(51,877)	(49,389)
RESULTADO DE LOS PERÍODOS		138,082	178,935

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Gustavo Del Pozo
Gerente General

Doris Tito
Contadora

ODP ARQUITECTOS, RUSTIKO&MADERA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	Capital social	Reserva legal	Resultados			Total
				Resultados acumulados	Resultados por adopción de NIIF	Resultado del período	
Saldos al 31 de diciembre del 2017		800	501	(14,400)	(765)	4,512	(9,352)
Transferencia a resultados acumulados				4,512		(4,512)	-
Resultado del período						178,935	178,935
Saldos al 31 de diciembre del 2018		800	501	(9,888)	(765)	178,935	169,583
Transferencia a resultados acumulados				178,935		(178,935)	-
Apropiación de reserva legal			299	(299)			
Resultado del período						138,082	138,082
Saldos al 31 de diciembre del 2019	15	800	800	168,748	(765)	138,082	307,665

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Gustavo Del Pozo
Gerente General

Doris Tito
Contadora

ODP ARQUITECTOS, RUSTIKO&MADERA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los períodos entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÒN		
Efectivo provisto por clientes	1,620,312	803,958
Efectivo utilizado en proveedores	(741,025)	(1,708,443)
Efectivo utilizado en empleados	(377,750)	(162,467)
Efectivo (utilizado en) provisto por impuestos y otros	(40,409)	24,403
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	461,128	(1,042,549)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÒN		
Efectivo utilizado en propiedades y equipos	(848)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(848)	-
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo provisto por partes relacionadas	8,147	1,409,214
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	8,147	1,409,214
AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	468,427	366,665
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DE LOS AÑOS	370,975	4,310
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DE LOS AÑOS	839,402	370,975

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Gustavo Del Pozo
Gerente General

Doris Tito
Contadora

ODP ARQUITECTOS, RUSTIKO&MADERA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCILIACIÓN ENTRE EL RESULTADO DEL PERÍODO Y EL FLUJO DE OPERACIÓN

Por los períodos entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	2019	2018
Resultado del período	138,082	178,935
Partidas de conciliación entre el resultado del período y el flujo de efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación		
Depreciaciones	1,121	1,076
Beneficios sociales	6,365	811
Reversión desahucio	5,731	-
Participación trabajadores	33,522	40,292
Impuesto a la renta	51,877	49,389
Resultado del período conciliado	236,698	270,503
Cambios netos en el Capital de Trabajo		
Disminución (Aumento) de cuentas por cobrar	26,285	(26,285)
Disminución de otras cuentas por cobrar	26,564	23,027
Disminución (Aumento) de inventarios	122,757	(1,141,540)
Disminución de otros activos	-	5,814
Aumento (Disminución) de cuentas por pagar	5,550	(90,800)
Disminución de beneficios a empleados	(40,425)	(10,788)
Aumento (Disminución) de anticipos clientes	150,672	(68,042)
Disminución de otros pasivos	(66,973)	(4,438)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	461,128	(1,042,549)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Gustavo Del Pozo
Gerente General

Doris Tito
Contadora

X

1. INFORMACIÓN GENERAL

IDENTIFICACIÓN Y OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA

ODP ARQUITECTOS, RUSTIKO&MADERA S.A., fue constituida en el Ecuador desde su inscripción en el Registro Mercantil el 04 de noviembre del 2008, cuenta con un plazo de duración que concluye el 12 de octubre del 2067 (59 años aproximadamente). Su domicilio principal es la ciudad de Quito, Provincia de Pichincha.

La Compañía tiene como objeto social: a) Prestar los servicios de planificación y diseños de casas, edificios y cualquier bien inmueble para su construcción, comercialización, y/o venta del diseño de planificación referidos; b) La adquisición de terrenos y bienes inmuebles de todas clases para su comercialización y explotación inmobiliaria, la creación de nuevas urbanizaciones, su urbanización y parcelación, venta de solares, construcción de edificios, casas y cualquier otra edificación; c) Prestar los servicios de planificación, diseño y construcción de casas, edificios y cualquier otro inmueble de acuerdo a solicitud de un cliente determinado; d) Planificación, diseño y construcción de casas, edificios, urbanizaciones, conjuntos privados y cualquier otra edificación, para su comercialización; e) Prestar servicios de instalación, mantenimiento preventivo, mantenimiento correctivo, reparación, acondicionamiento para casas, edificios y cualquier otro bien inmueble a solicitud del propietario; f) Prestar servicios de asesoramiento, soporte técnico y asistencia técnica respecto a la construcción, y diseño de casas, edificios y cualquier otro bien inmueble; g) Comercialización de los bienes indicados en los literales precedentes; h) La Compañía podrá dedicarse a comprar, vender y arrendar cualquier tipo de bienes muebles o inmuebles; i) Participar como socio o accionista en la constitución de otras compañías; j) La Compañía podrá comprar para sí acciones, participaciones y derechos en otras compañías; k) Prestación de servicios, asesoría de construcción y mercadeo en todas sus fases y comercialización de productos de toda índole y l) En general la Compañía puede realizar todo tipo de actividades, acuerdos y operaciones permitidas por la ley ecuatoriana, relacionadas con su objeto y que beneficien a la Compañía.

La Compañía se dedica principalmente a la venta de casas del proyecto inmobiliario "El Retablo" ubicado en la ciudad de Quito, en la avenida Universitaria y Ruta Viva, Junto a la Facultad de Agronomía de la Universidad Central, sector Tola Chica - Tumbaco.

En el período 2019, la Compañía ha iniciado un nuevo proyecto inmobiliario denominado "Tierra y Madera".

2. BASES DE PREPARACIÓN

Los estados financieros están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB), considerando que la Compañía cumple con los requerimientos para ser considerada como un Negocio en Marcha.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico; excepto por ciertos pasivos que han sido ajustados para presentarse a su valor razonable; como los pasivos de jubilación patronal e indemnización por desahucio.

El valor razonable se define como el importe por el cual puede intercambiarse un activo, cancelarse un pasivo o intercambiarse un instrumento de patrimonio concedido, entre partes interesadas y debidamente informadas que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.

La preparación de los estados financieros bajo NIIF para PYMES requieren el uso de estimaciones contables, y exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

En la Nota 3 se revelan las áreas donde los supuestos o estimaciones son significativas para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en el proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.1 Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, la cual representa su moneda funcional y de presentación.

Al menos que se indique lo contrario, las cifras presentadas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.2 Criterio de materialidad

En los presentes estados financieros se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo al concepto de Materialidad o Importancia relativa definido en la sección 2 de las NIIF para PYMES, la cual trata sobre los Conceptos y Principios Fundamentales.

2.3 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos presentados en los estados de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y los que están dentro del ciclo normal de la operación de **ODP ARQUITECTOS, RUSTIKO&MADERA S.A.,** y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

2.4 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes incluye los valores en cajas, los saldos conciliados en cuentas bancarias y las inversiones de alta liquidez.

Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra.

Los instrumentos financieros básicos que mantiene la Compañía son los siguientes:

- Efectivo
- Depósitos a la vista y depósitos a plazo fijo cuando la entidad es la depositante, por ejemplo, cuentas bancarias
- Obligaciones negociables y facturas comerciales mantenidas
- Cuentas y préstamos por cobrar y por pagar
- Compromisos de recibir un préstamo si el compromiso no se puede liquidar por el importe neto en efectivo (obligaciones financieras)

Medición inicial

Cuando se reconoce inicialmente un activo financiero o pasivo financiero, la Compañía lo mide por su valor razonable, que es normalmente el precio de transacción.

Medición posterior

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía mide todos los instrumentos financieros al valor razonable y reconoce los cambios en el valor razonable en el resultado, excepto en el caso de:

(a) que algunos cambios en el valor razonable de los instrumentos de cobertura en una relación de cobertura designada deban reconocerse inicialmente en otro resultado integral; y

(b) instrumentos de patrimonio sin cotización pública y cuyo valor razonable no pueda medirse de otra forma con fiabilidad sin esfuerzo o costo desproporcionado, así como los contratos vinculados con tales instrumentos que, en el caso de ejercerse, darán lugar a la entrega de tales instrumentos, los cuales deberán medirse al costo menos deterioros
de valor.

Valor razonable

La Compañía utiliza la jerarquía siguiente para estimar el valor razonable de un activo:

(a) La mejor evidencia del valor razonable es un precio cotizado para un activo idéntico (o un activo similar) en un mercado activo. Éste suele ser el precio comprador actual.

(b) Cuando no están disponibles precios cotizados, el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico (o activo similar) en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas proporciona evidencia del valor razonable. Sin embargo, este precio puede no ser una buena estimación del valor razonable si ha habido cambios significativos en las circunstancias económicas o un periodo de tiempo significativo entre la fecha del acuerdo de venta vinculante, o la transacción, y la fecha de medición. Si la Compañía puede demostrar que el último precio de transacción no es un buen estimador del valor razonable (por ejemplo, porque refleja el importe que una entidad recibiría o pagaría en una transacción forzada, liquidación involuntaria o una venta urgente), después ese precio se ajusta.

(c) Si el mercado para el activo no está activo y cualquier acuerdo de venta vinculante o las transacciones recientes de un activo idéntico (o un activo similar) por sí solas no constituyen una buena estimación del valor razonable, la Compañía estimará el valor razonable utilizando otra técnica de valoración. El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio de transacción que se habría alcanzado en la fecha de medición en un intercambio entre partes que actúen en condiciones de independencia mutua, motivado por contraprestaciones normales del negocio.

2.6 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan los saldos pendientes de cobro por cuentas por cobrar a clientes que se reconocen por el importe de la factura, cuyos saldos están de acuerdo con las prácticas comerciales y las condiciones normales dentro de los negocios.

2.7 Partes relacionadas

Se considera parte relacionada de una con otra parte, si una de ellas tiene la posibilidad de ejercer el control sobre la otra, o de ejercer influencia significativa sobre ella al tomar sus decisiones financieras y operativas.

Las operaciones con relacionadas son reveladas en los estados financieros, de acuerdo a la naturaleza de las relaciones existentes, y a los tipos de transacciones y elementos de las mismas.

Estas operaciones se encuentran reveladas en base al volumen de las transacciones, ya sea en su cuantía absoluta o como proporción sobre una base apropiada y a las políticas de precios que se hayan seguido.

Las transacciones con partes relacionadas de contenido similar son presentadas en los Estados Financieros de manera desagregada por tipo de operación.

Actualmente la Compañía, mantiene como partes relacionadas a sus Accionistas y las transacciones que realiza son las siguientes:

- Prestación de servicios;
- Financiación (incluyendo préstamos y aportaciones a título de propiedad, ya sean en efectivo o especie).

Transacciones con personal clave de la gerencia

El personal clave de la gerencia son aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, directa o indirectamente, incluyendo cualquier director o administrador (sea o no ejecutivo) de esa entidad.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía considera que no mantiene personal clave de la gerencia; en tal razón, las notas que acompañan a los estados financieros no incluyen revelaciones bajo este concepto.

2.8 Inventarios

Los inventarios se registran al costo de adquisición, debido a que corresponden a insumos para la construcción de viviendas e inventarios por casas terminadas en proyectos inmobiliarios. Los costos incluyen el precio de compra más los costos adicionales necesarios para traer a cada ítem a su actual ubicación y condición netas de descuentos comerciales y otros tipos de rebajas.

2.9 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a los créditos y obligaciones tributarias mantenidas por la Compañía, como sujeto pasivo de percepción y retención de impuestos.

Los activos por impuestos corrientes incluyen los créditos tributarios del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y del Impuesto a la Renta; este último respecto a las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía, y a los pagos realizados en calidad de anticipos de Impuesto a la Renta.

Los pasivos por impuestos corrientes, corresponden a las retenciones del IVA, retenciones en la fuente y al Impuesto a la Renta por pagar.

2.10 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo de adquisición. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial. El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible.

Posteriormente, las propiedades de inversión son medidas bajo el método del costo menos la depreciación acumulada o valores por deterioro.

2.11 Cuentas por pagar comerciales

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido a los proveedores en el curso ordinario de la operación. Las cuentas a pagar comerciales se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. Caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar comerciales se reconocen inicialmente a valor razonable.

2.12 Obligaciones por beneficios a los empleados

Los beneficios a los empleados comprenden todos los tipos de contraprestaciones que la Compañía proporciona a los trabajadores, incluyendo administradores y gerentes, a cambio de sus servicios. Los tipos de beneficios a los empleados a los que se hace referencia son los siguientes:

Beneficios a corto plazo a los empleados: que son los beneficios a los empleados (distintos de los beneficios por terminación) cuyo pago será totalmente atendido en el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el cual los empleados han prestado sus servicios. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a sueldos, salarios y aportaciones a la seguridad social, décimo tercera y cuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

Beneficios post-empleo: que son los beneficios a los empleados (distintos de los beneficios por terminación) que se pagan después de completar su periodo de empleo en la entidad. La obligación neta de la Compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo, el cual establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicios de 25 años en una misma Compañía en forma continua o interrumpida; la obligación es calculada por separado para cada beneficiario del plan, estimado el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; es descontada para determinar su valor presente y se le deduce el valor razonable de mercado de los activos asociados al plan.

Otros beneficios a largo plazo para los empleados: que son los beneficios a los empleados (distintos de los beneficios post-empleo y de los beneficios por terminación) cuyo pago no vence dentro de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el cual los empleados han prestado sus servicios; y

Beneficios por terminación: que son los beneficios por pagar a los empleados como consecuencia de:

(i) la decisión de una entidad de rescindir el contrato de un empleado antes de la edad normal de retiro; o

(ii) una decisión de un empleado de aceptar voluntariamente la conclusión de la relación de trabajo a cambio de esos beneficios.

Las indemnizaciones por terminación o cese en el caso de despidos intempestivos, de acuerdo con lo establecido en el Código de Trabajo, son reconocidas como gastos cuando se da término a la relación contractual.

Adicionalmente, el Código establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio. El cálculo está regulado en el Código de Trabajo y su provisión es realizada por un actuario independiente usando el criterio de rotación de los empleados y la ocurrencia en el pago de este beneficio.

Es importante indicar que la NIIF para PYMES no requiere que una entidad contrate a un actuario independiente para que realice la valoración actuarial integral necesaria para calcular la obligación por beneficios definidos. Tampoco requiere que se haga anualmente una valoración actuarial integral. En los periodos comprendidos entre las distintas valoraciones actuariales integrales, si las suposiciones actuariales principales no varían significativamente, la obligación por beneficios definidos se puede medir ajustando la medición del periodo anterior según cambios de carácter demográfico de los empleados, tales como número de empleados y niveles salariales.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los beneficios a empleados que reconoce la Compañía, corresponden a los beneficios a corto plazo, tales como: sueldos, décimo tercer y décimo cuarto sueldo, fondos de reserva, utilidades (Ver Nota 12). La Compañía en el período 2019, ha reconocido valores por beneficios post empleo relacionado con bonificación por desahucio (excepto jubilación patronal debido a que considera que la rotación del personal es alta).

2.13 Patrimonio

Las acciones de los Accionistas se clasifican como patrimonio neto. Bajo este concepto se registran la reserva legal, los resultados acumulados, los resultados por adopción de NIIF y el resultado del período.

2.14 Ingresos

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. El valor razonable de la contraprestación, recibida o por recibir, tiene en cuenta el importe de cualesquiera descuentos comerciales, descuentos por pronto pago y rebajas por volumen de ventas.

La Compañía reconoce ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes inmuebles cuando se satisfagan todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) La entidad haya transferido al comprador los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de los bienes.
b) La entidad no conserve ninguna participación en la gestión de forma continua en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retenga el control efectivo sobre los bienes vendidos.
c) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.
d) Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos asociados de la transacción.
e) Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción puedan ser medidos con fiabilidad.

2.15 Costos y gastos

Los costos y gastos, se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan 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.

2.16 Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la Compañía pagará a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio antes de impuestos.

2.17 Impuesto a la Renta

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía para el período 2019 está gravada a la tasa del 25%. Para el período 2018 la tasa impositiva fue del 22%.

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por impuestos corrientes.

2.18 Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo y equivalentes de efectivo: Comprende el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: Corresponden a las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: Corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: Corresponde a actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar la situación financiera y los resultados de las Compañía y las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones juicios contables se encuentran relacionados con o siguiente:

Propiedades y equipos: La determinación de vidas útiles de propiedades y equipos se revisan al cierre de cada año.

Propiedades de inversión: La determinación de vidas útiles de propiedades de inversión se revisan al cierre de cada año.

Provisión por desahucio: La provisión por desahucio ha sido determinada en función de lo establecido por el Código de Trabajo.

4. NUEVAS NORMAS Y PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) en julio de 2009.

En mayo de 2015 el IASB emitió Modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Cada modificación individual solo afecta a unos pocos párrafos, y en muchos casos solo a unas pocas palabras de la Norma, con excepción de las tres modificaciones siguientes:

a) Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo;
b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y
c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales;

No existen otras enmiendas o modificaciones que no sean efectivas aún, y que la Compañía espere que tengan impactos significativos en la presentación de los Estados Financieros.

5. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Las políticas de administración del riesgo financiero son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

A continuación, presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la compañía. ODP ARQUITECTOS, RUSTIKO&MADERA S.A., mantiene una política de otorgar crédito a clientes que hayan cumplido con las políticas establecidas por la Compañía, además de involucrarse únicamente con partes solventes y obtener garantías, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por los incumplimientos de pagos.

La exposición máxima al riesgo de crédito para activos financieros y partidas por cobrar a la fecha del balance son las siguientes:

	2019	2018
Efectivo y equivalentes (1)	839,402	370,975
Clientes (2)	-	26,285
Total	**839,402**	**397,260**

(1) La Compañía mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por US$ 839,402 al 31 de diciembre de 2019 (US$ 370,975 al 31 de diciembre del 2018), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. Parte del efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos o instituciones financieras, que están calificadas entre el rango AAA-, según las agencias calificadoras de riesgos PCR Pacific S.A. y Bank Watch Ratings S.A., entidades registradas en la Superintendencia de Bancos.

(2) La Composición de la cartera se encuentra revelada en la Nota 7.

La antigüedad de las cuentas por cobrar clientes a la fecha del balance es la siguiente:

	2019	2018
Vigentes y no deteriorados	-	3,285
De 1 a 30 días	-	-
De 31 a 180 días	-	23,000
De 180 a 360 días	-	-
Más de un año	-	-
Total	**-**	**26,285**

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No obstante, la Administración también considera la demografía de la base de sus clientes, incluyendo el riesgo de impago del sector y la ciudad en los que opera el cliente, ya que estos factores pueden afectar el riesgo de crédito. Debido a que la Compañía se dedica a la venta de casas, no existe concentración de riesgo de crédito.

La Gerencia General ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago. La revisión de la Compañía incluye calificaciones externas y referencias bancarias.

La Compañía no reconoce provisiones por deterioro, debido a que mediante el proceso de calificación de cartera se busca vender a clientes que califican con las políticas y condiciones de crédito establecidas.

Las casas se venden con la necesidad de suscribir un contrato de venta con sus clientes, y posteriormente se realiza la escritura de propiedad del inmueble para instrumentar la transferencia de dominio. Por lo general, sus cuentas por cobrar a clientes actualmente no implican el cobro de intereses o la emisión de garantías. Así como también, la Compañía no requiere garantías en relación con las otras cuentas por cobrar.

La Compañía considera que los montos deteriorados en mora por más de 30 días aún son recuperables sobre la base del comportamiento de pago histórico y extensos análisis del riesgo de crédito del cliente, incluidas sus calificaciones de crédito cuando están disponibles.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de los fondos de la Compañía de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

La Gerencia General de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Compañía utiliza el método de costo basado en actividades para costear sus productos y servicios (análisis presupuestario), lo que ayuda a monitorear los requerimientos de flujo de efectivo y optimizar su retorno de efectivo en las inversiones.

La Compañía apunta a mantener el nivel de su efectivo y equivalentes de efectivo y otras inversiones de deuda altamente negociables en un monto que exceda las salidas de efectivo esperadas por los pasivos financieros.

Los siguientes son los pasivos financieros que mantiene la Compañía:

	2019	2018
Cuentas por pagar comerciales (1)	33,109	27,559
Total	**33,109**	**27,559**

(1) Cuentas comerciales que no generan intereses, su conformación se encuentra revelada en la Nota 10.

Riesgo de Mercado

Es el riesgo de que cambios en las condiciones de mercado, como las tasas de cambio, tasas de interés o precios de venta, afecten los ingresos de Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la Administración de riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de Tasa de Interés

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no mantiene préstamos u obligaciones, por lo que la exposición al riesgo de tasa de interés no es relevante.

Riesgo de Moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar estadounidense y las transacciones que realiza la Compañía principalmente son en esa moneda, por lo tanto, la Administración considera que no existe un riesgo sobre este factor.

Gestión del capital

La política de la Gerencia General es mantener una base de capital sólida de manera de conservar la confianza de los Accionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El Patrimonio se compone del capital social, la reserva legal, los resultados acumulados, los resultados por adopción de NIIF y el resultado del período.

El índice deuda-patrimonio ajustado de la Compañía al término del periodo del estado de situación financiera es el siguiente:

	2019	2018
Total Pasivos	2,549,228	2,394,762
Menos: efectivo	(839,402)	(370,975)
Deuda neta	1,709,826	2,023,787
Total Patrimonio	307,665	169,583
Índice deuda – patrimonio ajustado	**5.56**	**11.93**

No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración del capital durante el período 2019.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Los saldos de efectivo y equivalentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, están compuestos por:

	2019	2018
Banco Pacífico - Cuenta de integración	800	800
Banco Produbanco	836,602	368,175
Inversiones (1)	2,000	2,000
Total	**839,402**	**370,975**

(1) Corresponde a un certificado de depósito mantenido en el Banco Produbanco a 365 días plazo con una tasa de interés del 4.75% anual. Inversión que por su alta liquidez y disponibilidad es incluida como parte del efectivo y equivalentes.

7. CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de cuentas por cobrar clientes están compuestos por:

	2019	2018
María Solíz	-	3,285
Byron Cárdenas	-	23,000
Total	**-**	**26,285**

La Compañía no reconoce pérdidas por deterioro de la cartera, debido a que considera que su riesgo de crédito es bajo.

8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de inventarios están conformados por:

	2019	2018
Bienes para la construcción		
Terreno La Morita	190,940	190,940
Inmuebles terminados para la venta (1)		
Costo edificación - Proyecto Retablo	559,700	1,043,895
Terreno Tola Chica - Proyecto Retablo	100,000	260,000
Inventarios de inmuebles en construcción (2)		
Costo edificación - Proyecto Tierra y Madera	324,352	-
Terreno Tumbaco - Proyecto Tierra y Madera	655,000	600,000
Inventarios otros proyectos	142,086	-
Total	**1,972,078**	**2,094,835**

(1) Corresponde a las casas terminadas en obra gris del proyecto inmobiliario "El Retablo"
(2) Corresponde a los costos de construcción del Proyecto Inmobiliario "Tierra y Madera"

9. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

El movimiento de la propiedad de inversión para los años 2019 y 2018, fue como sigue:

2019

	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final
Terreno Multicentro	13,957		13,957
Inmueble	22,043		22,043
	36,000	-	36,000
(-) Depreciación acumulada	(4,088)	(1,103)	(5,191)
Total	31,912	(1,103)	30,809

2018

	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final
Terreno Multicentro	13,957		13,957
Inmueble	22,043		22,043
	36,000	-	36,000
(-) Depreciación acumulada	(3,012)	(1,076)	(4,088)
Total	32,988	(1,076)	31,912

La propiedad de inversión corresponde a un departamento con estacionamiento en el "Conjunto Multicentro", ubicado en la ciudad de Quito.

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de las cuentas por pagar comerciales están compuestos por:

	2019	2018
Colegio de Arquitectos del Ecuador	6,054	6,054
Shuguli Pallo Luis	-	3,901
Naranjo Egas Carlos	5,810	3,523
Jaramillo Puente Hugo Gustavo	3,310	-
Aquacobre Cía. Ltda.	2,115	2,115
Tamayo Erazo Diego Rolando	1,892	-
Colineal Corporation Cía. Ltda.	1,838	-
Andrango Albán Germán	1,300	-
Corporación FANAEM	1,280	-
Empresa Metropolitana de Agua Potable	1,209	-
Industrias para la Construcción Cía. Ltda.	-	2,085
Velvalmagenta S.A.	-	1,243
Mega Santamaría S.A.	-	1,184
Taco Valladares María	883	883
Piedra Pardo Juan Carlos	737	737
Otros	6,681	5,834
Total	**33,109**	**27,559**

11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de pasivos por impuestos corrientes están conformados por:

	2019	2018
Impuestos por pagar	2,446	5,245
Impuesto a la renta	36,624	48,921
Total	**39,070**	**54,166**

12. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Los saldos de beneficios a empleados al 31 de diciembre del 2019 y 2018, están compuestos por:

	2019	2018
Aportes IESS	3,502	4,014
Préstamos IESS	609	741
Sueldos por pagar	1,338	16
Décimo Tercer Sueldo	6,028	463
Décimo Cuarto Sueldo	337	348
Fondos de Reserva	402	402
Participación Trabajadores	33,522	40,292
Total	**45,738**	**46,276**

13. ANTICIPOS CLIENTES

AL 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de anticipos clientes están conformados por:

	2019	2018
Familia Paz y Miño	170,800	-
Christian Albuja	45,000	-
Byron Cárdenas	2,000	-
Domingo Cordovéz	102	500
Tamara Rosales	70	-
María Villagómez	-	30,000
Marcelo Vargas	-	24,800
Jeanneth Pavón	-	12,000
Total	**217,972**	**67,300**

14. PARTES RELACIONADAS

Los saldos presentados en cuentas por pagar partes relacionadas corresponden a valores adeudados a los Accionistas de la Compañía, los cuales mantienen acuerdos de pago donde se establecen fechas de vencimiento y valores por intereses. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de este pasivo se presenta en US$ 2,207,608 y US$ 2,199,461 respectivamente.

Estos valores han sido recibidos para capital de trabajo y para adquisición de inmuebles para la construcción de proyectos inmobiliarios.

15. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social

El capital social es de US$ 800 dividido en 800 acciones al valor nominal de US$ 1 dólar cada una.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, un valor equivalente al 10% de la utilidad líquida anual debe apropiarse para constituir la reserva legal, hasta que este alcance por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

Corresponde a las pérdidas acumuladas de años anteriores, que no han sido compensadas.

Resultados por aplicación de NIIF

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

16. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos por actividades ordinarias percibidos por la Compañía, en los períodos 2019 y 2018 son los siguientes:

	2019	2018
Venta de casas - Proyecto "El Retablo"	1,441,000	898,285
Servicios prestados	2,259	-
Total	**1,443,259**	**898,285**

(1) Corresponde a la venta de ocho (8) casas del proyecto "El Retablo" (5 casas en el 2018) (Ver Nota 17).

17. COSTO DE VENTAS

Los saldos del costo de ventas al 31 de diciembre del 2019 y 2018, originados por la venta de casas, fueron los siguientes:

	2019		
	Precio de venta	**Costo**	**Margen**
Casa 10 - Eduardo Tandazo	178,000	113,986	64,014
Casa 6 - Itala Yépez	180,000	113,986	66,014
Casa 3 - María Gortaire	185,000	113,986	71,014
Casa 11 - Jeanneth Pavón	180,000	113,986	66,014
Casa fija - Héctor Fernández	180,000	113,986	66,014
Casa fija - Alejandra Bonilla	178,000	113,986	64,014
Casa 4 - Juan Salazar	180,000	113,986	66,014
Casa fija - Xavier Martínez	180,000	113,985	66,015
Total	**1,441,000**	**911,887**	**529,113**

	2018		
	Precio de venta	**Costo**	**Margen**
Casa 8 - Byron Cárdenas	175,000	101,825	73,175
Casa 9 - Héctor Cevallos	175,000	98,939	76,061
Casa 5 - Juan Maldonado	185,000	101,826	83,174
Casa 7 - Bolívar Vargas	175,000	101,826	73,174
Casa 18 - María Solíz	188,285	101,826	86,459
Total	**898,285**	**506,242**	**392,043**

18. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Los gastos administrativos al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se detallan a continuación:

	2019	**2018**
Personal	147,549	59,432
Honorarios	31,968	34,817
Otros gastos	19,190	5,274
Depreciación	1,122	1,076
Publicidad y propaganda	10,633	1,782
Servicios básicos	5,752	1,772
Seguro de bienes	4,472	1,656
Movilización y transporte	2,387	1,626
Correo y comunicaciones	-	1,321
Suministros y materiales	1,134	515
Comisiones	62,359	-
Total	**286,566**	**109,271**

19. IMPUESTO A LA RENTA

a. Conciliación tributaria

Las conciliaciones tributarias realizadas por la Compañía de acuerdo a las disposiciones legales vigentes para los períodos 2019 y 2018, son las siguientes:

	2019	2018
(=) Utilidad contable	223,481	268,616
(-) 15% Participación trabajadores	(33,522)	(40,292)
(+) Gastos no deducibles	17,547	6,498
(-) Deducciones adicionales	-	(10,326)
(=) Utilidad gravable	**207,506**	**224,496**
(=) Impuesto causado	51,877	49,389
(-) Anticipo pagado	(15,250)	-
(-) Retenciones en la fuente	(2)	(468)
(=) Impuesto a la renta por pagar	**36,624**	**48,921**

b. Conciliación de la tasa efectiva de impuesto a la renta

	2019		2018	
	%	**Valor**	%	**Valor**
Utilidad antes de impuesto a la renta		189,959		228,324
Impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva actual	25%	47,490	22%	50,231
Gastos no deducibles y otras deducciones		17,547		(3,828)
Impuesto a la renta sobre gastos no deducibles y otras deducciones	2%	4,387	0%	(842)
Tasa efectiva de impuesto a la renta	27%	51,877	22%	49,389

c. Contingencias

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto, están abiertos para revisión los ejercicios 2017 al 2019.

20. CUMPLIMIENTO A DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN LEY ORGÁNICA DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS

Al cierre del periodo 2019, la Compañía ha cumplido con informar y presentar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), la documentación requerida según el artículo 4 de la Ley orgánica de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos; así como también, debemos indicar que actualmente el oficial de cumplimiento de la Compañía es el Arquitecto Oswaldo Del Pozo.

21. CAMBIOS IMPORTANTES EN NORMAS TRIBUTARIAS Y OTRAS LEYES

Reformas a aplicarse a partir del período 2020: "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria"

Mediante suplemento del Registro Oficial No.111 del 31 de diciembre del 2019 se publica la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria; ley que entre sus principales reformas establece lo siguiente:

Creación y eliminación de tributos

- Contribución única y temporal para los períodos 2020, 2021 y 2022; cuyos sujetos pasivos son las sociedades que han percibido ingresos gravados iguales o superiores a US$ 1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018
- Se establece el régimen simplificado para emprendedores y microempresarios, el cual es obligatorio para quienes cumplan las condiciones de microempresa. Estos contribuyentes deben considerar lo siguiente:
  - Determinarán el Impuesto a la Renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial;
  - Se elimina la calidad de agentes de retención del Impuesto a la Renta y del IVA bajo ciertas condiciones y,
  - Presentarán las declaraciones y efectuarán el pago correspondiente de los impuestos al valor agregado (IVA) y a los consumos especiales (ICE) en forma semestral.
- Creación del impuesto único a las actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, con una tarifa progresiva entre el 0% y el 1.8% para productores y comercializadores locales, y del 1.3% al 2% para exportadores
- Los envíos de paquetería con bienes de uso familiar que hagan los migrantes estarán exentos de aranceles. Aplicará en paquetes con menos de 4 kilogramos y cuyo valor sea menor o igual a un salario básico, sin límite en el número de envíos. La Aduana definirá acciones de seguimiento y control cuando los paquetes enviados por la misma persona superen los 24 en un año.

Reformas al Impuesto a la Renta

- Por única vez, se reduce en el 10% el Impuesto a la Renta del 2019 para los sectores agrícola, ganadera y/o agroindustrial y turismo de las provincias de Imbabura, Bolívar, Chimborazo, Tungurahua, Cotopaxi y Cañar afectados por la paralización de octubre de 2019
- Se elimina el anticipo de Impuesto a la Renta obligatorio. Su pago será voluntario por parte de los contribuyentes. Este anticipo podrá anticiparse de forma voluntaria, su cálculo será equivalente al 50% del Impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal
- Existe deducción al Impuesto a la Renta sobre los gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales hasta un 150% en total. El reglamento establecerá los parámetros técnicos y formales que deberán cumplirse para acceder a la deducción
- Se elimina la deducción de gastos personales para personas con ingresos netos de US$ 100,000 o más. Estos contribuyentes solamente podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente, sin que superen el cincuenta por ciento (50%) del total de ingresos gravados o en uno punto tres (1.3) veces a la fracción básica desgravada
- Se califican como nuevos sectores priorizados a los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos, culturales y artísticos
- Se exonera a los pagos parciales de los rendimientos financieros acreditados antes del plazo mínimo de tenencia

- Se exonera a los ingresos por la ejecución de proyectos financiados con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno
- Se limita la deducibilidad de los intereses pagados localmente o al exterior para sociedades y personas naturales distintas de instituciones financieras. El monto total del interés neto en préstamos con partes relacionadas no deberá superar el 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones del respectivo ejercicio fiscal. Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos externos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas, el monto total de estos no podrá ser mayor al 300% con respecto al patrimonio
- Se establece la no deducibilidad de los intereses de préstamos contraídos entre septiembre y diciembre de 2019, para pagar dividendos. Los abonos de estos créditos estarán sometidos a ISD
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión. El reglamento de esta ley establecerá las condiciones para el tratamiento de este ingreso. Adicionalmente, se establece una nueva regla para la deducibilidad de estas provisiones de desahucio y de pensiones jubilares patronales, la cual es aplicable a partir del año 2021
- Se aplicará una retención del 25% sobre el ingreso gravado (que corresponderá al 40% del dividendo distribuido) al momento de distribuir dividendos a accionistas del exterior
- Se aplicará una retención de hasta el 25% sobre los dividendos distribuidos a personas naturales residentes en el Ecuador. El impuesto pagado por la sociedad dejará de considerarse crédito tributario
- Se aplicará una retención del 35% sobre los dividendos de los socios que no cumplan la obligación de reportar la composición accionaria
- La capitalización de utilidades no será considerada distribución de dividendos

Reformas al Impuesto al Valor Agregado (IVA)

- Se incluyen nuevos bienes y servicios gravados con tarifa 0%:
  - El servicio de carga eléctrica para vehículos eléctrico
  - Flores, follajes y ramas cortadas, en estado fresco, tinturadas y preservadas
  - Tractores de llantas de hasta 300 hp, incluyendo los utilizados en la actividad agropecuaria u otro cultivo agrícola
  - Glucómetro, tiras reactivas para medición de glucosa; bombas de insulina; marcapasos
  - Papel periódico
  - Embarcaciones, maquinarias, equipos de navegación y materiales para el sector pesquero artesanal
- Se grava con IVA a los servicios digitales, el suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting) y computación en la nube (cloud computing), tanto locales como importados

Reformas al Impuesto a los Consumos Especiales (ICE)

- Se grava con ICE al consumo de fundas plásticas entregadas al consumidor final en establecimientos de comercio. Inicia con US$ 0,04 por funda en el 2020, para el 2022 será de US$ 0,08 y para el 2023 de US$ 0,10.
- Se grava con ICE al consumo de planes de telefonía móvil individuales
- Se reduce la tarifa aplicable a la cerveza artesanal y se incrementan las tarifas aplicables a la cerveza industrial
- El ICE para la cerveza artesanal baja de US$ 2 a US$ 1,5 *El ICE para la cerveza industrial sube el 10%
- Se eleva al 150% el ICE para los cigarrillos electrónicos y sus insumos Los vehículos que incorporen más dispositivos de seguridad se gravarán con menos ICE

- Los vehículos que fueron incautados por instituciones públicas, entre otros, no gravarán el impuesto a los vehículos
- Estarán exentos del ICE: los vehículos no ortopédicos destinados a personas con discapacidad; los productos lácteos y sus derivados; los incandescentes, insumos automotrices

Reformas al Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

- Se exime de ISD a los dividendos remesados a favor de socios domiciliados en paraísos fiscales
- Se gravan con ISD los abonos de créditos otorgados entre septiembre y diciembre de 2019, utilizados para pagar dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019

Remisiones

- Remisión del 100% de intereses multas y recargos para créditos educativos para estudios en el país o el exterior
- Para Esmeraldas y Manabí, afectadas por el terremoto del 2016, se dio paso a una remisión en lo que tiene que ver con el copago de los programas de vivienda de emergencia destinados a los damnificados
- Los gobiernos seccionales de Esmeraldas y Manabí dispondrán, mediante ordenanza, la remisión del 100% de las deudas tributarias y no tributarias vencidas al 30 de septiembre del 2019, para las microempresas que tienen afectaciones económicas como consecuencia del terremoto
- Las familias dueñas de viviendas afectadas por ese evento y que se hayan quedado sin ingresos tendrán acceso a la condonación del impuesto predial de los años 2016 al 2019
- Remisión de intereses, multas y recargos en deudas con la Corporación Financiera Nacional (CFN) por créditos de hasta US$ 400,000. *Remisión de intereses, multas y recargos en deudas con BanEcuador por créditos de hasta US$ 100,000
- Los préstamos de vivienda rural otorgados por el Ministerio de Vivienda y que son gestionados por el Banco de la Vivienda en liquidación serán transferidos de esta entidad y condonados intereses, recargos y multas. Luego de este proceso se liberarán las escrituras de propiedad de los inmuebles
- En todos los procesos de remisión, en el caso que el deudor principal de los créditos o su cónyuge o hijo bajo dependencia económica haya fallecido o padezca de una enfermedad catastrófica se dispone la condonación total de la deuda, así como los intereses, multas y recargos. Tributario

Otras reformas

- Se introduce al Código Tributario una lista de derechos de los sujetos pasivos
- Se permite al sujeto activo determinar la obligación tributaria de forma directa sobre la base de catastros o registros
- No podrán ser incluidas en el reporte crediticio (ex central de riesgos), los créditos que mantengan personas naturales o jurídicas en el sistema financiero público y privado que se encuentren vencidas a la fecha de vigencia de la ley, y cuyos valores vencidos sean cancelados dentro de los subsiguientes 120 días
- Tampoco serán incluidas en el reporte crediticio aquellas operaciones crediticias que se hubieran encontrado vencidas o en mora hasta 24 meses antes de que le ley entre en rigor
- Noventa días después de que la ley esté vigente el Ministerio de Educación levantará un catastro de los educadores comunitarios y lo entregará al IESS para el cumplimiento de los aportes a la seguridad social, por parte del Estado

A la fecha de emisión de este informe la Compañía ha determinado que los posibles efectos a futuro que ocasionara la aplicación de estas reformas, son de muy bajo impacto para el negocio.

22. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Con fecha 16 de marzo de 2020, el Presidente de la República del Ecuador, señor Lenin Moreno, mediante Decreto Ejecutivo No.1017 estableció el estado de excepción y emergencia sanitaria en todo el país por el plazo de sesenta (60) días; debido a la aparición del nuevo coronavirus SARS-CoV-2 conocido como "COVID-19", virus que el 11 de marzo de 2020 fue catalogado como pandemia por la Organización Mundial de la Salud (OMS). Las medidas de contención del COVID-19 han provocado una disrupción temporal y generalizada de la actividad económica en nuestro país y el mundo.

Entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de preparación de nuestro informe 8 de mayo de 2020, no se han producido otros eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

23. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros presentados por el período terminado al 31 de diciembre del 2019 han sido autorizados para su publicación por el Gerente General de la Compañía el 16 de abril de 2020, y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión del Gerente General de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.