DELTABUILDERS CIA. LTDA.
ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DE AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DE AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

31 de diciembre de 2019 y 2018

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA 1

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES 3

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS 4

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO 5

CONCILIACIÓN DEL RESULTADO DEL NETO CON EL EFECTIVO PROVENIEN DE LAS OPERACIONES 6

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL 7

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS 7

SECCIÓN 3. NFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 14

Abreviaturas

US$	Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
LRTI	Ley de Régimen Tributario Interno
RLRTI	Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno
EBITDA	Earnings before interest, tax, depreciation and amortization (Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización)

AUDITCOAA CIA. LTDA.
AUDITORES ● CONSULTORES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de **DELTABUILDERS CIA. LTDA.**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **DELTABUILDERS CIA. LTDA.,** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a 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 situación financiera de **DELTABUILDERS CIA. LTDA.,** al 31 de diciembre del 2019, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera.

Fundamentos de la Opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más detalladamente en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de este informe. Somos independientes de **DELTABUILDERS CIA. LTDA.,**de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra Auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades éticas de conformidad con dicho Código.
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoria.

AUDITCOAA CIA. LTDA.
AUDITORES ● CONSULTORES

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Una vez que se lea el informe anual de los Administradores a la junta de Socios, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los encargados del Gobierno de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros de la Compañía.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con La Norma Internacional de Información Financiera, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, hemos aplicado nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener 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 una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

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

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluyéramos que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría, Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.

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

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que se identifique en el transcurso de la auditoría.

AUDITCOAA CIA. LTDA.

AUDITORES ● CONSULTORES

Otros Asuntos

La opinión respecto del cumplimiento de obligaciones tributarias de **DELTABUILDERS CIA. LTDA.,** requerido por el Servicio de Rentas Internas por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, se emitirá por separado.

Quito, 05 de Septiembre del 2020

Auditcoaa Cia. Ltda.

Auditcoaa Cia. Ltda.
SC- RNAE 1128

CPA Diego Fernando Cañas Ortiz
Socio

Escaneado con CamScanner

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
31 de diciembre de 2019 y 2018

	Nota	2019	2018
		US$	US$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.1	3,289	328
Activos financieros	3.2	38,963	29,774
Inventarios	3.3	1,676,234	1,899,917
Pagos anticipados	3.4	67,576	129,512
Total de Activos Corrientes		**1,786,062**	**2,059,532**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos Fijos	3.5	204	553
Otros Activos no Corrientes	3.6	70,518	25,615
Total de Activos No Corrientes		**70,723**	**26,169**
TOTAL DE ACTIVOS		**1,856,785**	**2,085,700**

Manuel María Fernandez Ochoa
Gerente General

Rosa Elena Puruncajas
Contadora General

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
31 de diciembre de 2019 y 2018

	Nota	2019	2018
		US$	US$
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones con instituciones financieras	3.7	66,838	119,308
Cuentas y documentos por pagar	3.8	2,576	3,289
Pasivos acumulados y otros pasivos corrientes	3.9	131,710	230,626
Cuentas por pagar diversas relacionadas	3.11	918,348	936,297
Total de Pasivos corrientes		**1,119,471**	**1,289,519**
Cuentas por pagar diversas	3.12	712,911	774,116
Total de Pasivos a Largo Plazo		**712,911**	**774,116**
TOTAL PASIVOS		**1,832,383**	**2,063,636**
PATRIMONIO	3.13	24,402	22,065
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**1,856,785**	**2,085,700**

Manuel María Fernandez Ochoa
Gerente General

Rosa Elena Puruncajas
Contadora General

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los ejercicios anuales terminados el
31 de diciembre de 2019 y 2018

	Nota	2019	2018
		US$	US$
INGRESOS DE LAS OPERACIONES ORDINARIAS			
Ingresos por Venta	**3.15**	517,771	1,255,542
Otros Ingresos		4,270	
Total Ingreso de Operaciones Ordinarias		**522,041**	**1,255,542**
Costo de Ventas	**3.15**	537,572	1,104,211
UTILIDAD BRUTA		**(15,531)**	**151,331**
Gastos de Administracion		71,458	136,344
UTILIDAD OPERACIONAL		**(86,989)**	**14,987**
Gastos Financieros			10,822
UTILIDAD ANTES DE IMP. RENTA Y PART. TRABAJADORES		**(86,989)**	**4,165**
Participacion Trabajadores	**3.10**		625
Impuesto a la Renta	**3.10**		2,397
UTILIDADA NETA DEL EJERCICIO		**(86,989)**	**1,143**

Manuel María Fernandez Ochoa
Gerente General

Rosa Elena Puruncajas
Contadora General

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018

	Capital	Aporte Futuras Capitaliz	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Adopcion NIIF por primera vez	Resultados del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2018	**1,000**		**1,906**	**18,417**	**(401)**	**1,143**	**22,065**
Aporte para Futuras Capitalizaciones		89,326					
Apropiación de Resultados				1,143		(1,143)	
Resultados del ejercicio						(86,989)	(86,989)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	**1,000**	**89,326**	**1,906**	**19,560**	**(401)**	**(86,989)**	**24,402**

Manuel María Fernandez Ochoa
Gerente General

Rosa Elena Puruncajas
Contadora General

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
31 de diciembre de 2019 y 2018

	2019	2018
	US$	US$
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	**412,948**	**1,067,334**
Otros cobros por actividades de operación		**6,330**
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	**(239,713)**	**(1,574,648)**
Pagos a y por cuenta de los empleados	**(77,662)**	**(1,132,798)**
Otros pagos por actividades de operación		
Intereses pagados		
Otros pagos por actividades de operación		**(2,376)**
Impuestos a las ganancias e ISD pagados	**(18,071)**	**(5,781)**
Otras salidas (entradas) de efectivo	**12,659**	**349**
Efectivo proveniente (usado) de las actividades de operación	**90,161**	**(1,641,589)**
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo		
Otras entradas (Salidas) de Efectivo	**(62,852)**	**(25,925)**
Efectivo neto usado en actividades de inversión	**(62,852)**	**(25,925)**
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Financiación por préstamos a largo plazo		
Pagos de prestamos	**(52,470)**	**62,413**
Otras entradas (Salidas) de Efectivo	**28,121**	**1,604,402**
Efectivo proveniente (usado) de actividades de financiamiento	**(24,349)**	**1,666,814**
Incremento (Disminución) del efectivo y sus equivalentes	**2,960**	**(700)**
Efectivo al inicio del año	**328**	**1028**
Efectivo al final del año	**3,289**	**328**

Manuel María Fernandez Ochoa
Gerente General

Rosa Elena Puruncajas
Contadora General

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Conciliación del resultado del neto con el efectivo proveniente de las operaciones
31 de diciembre de 2019 y 2018

	2019	2018
	US$	**US$**
Utilidad neta del ejercicio antes de participacion trab. e impuesto a la renta	**(86,989)**	4,165
Partidas que no representan movimiento de efectivo		
Gasto de depreciación y amortización	**349**	349
Gasto por deterioro de cuentas por cobrar e inventarios netos		
Gastos en provisiones		
Gasto por impuesto a la renta		
Gasto por participació de trabajadores		(625)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		
Cambios netos en activos y pasivos operativos		
Incremento cuentas por cobrar clientes	**(9,189)**	78,209
Disminución en otras cuentas por cobrar		6,330
Incremento en anticipos de proveedores	**74,888**	(39,904)
Incremento en inventarios	**223,683**	232,706
Incremento en otros activos	**(13,115)**	(6,711)
Incremento en cuentas por pagar comerciales	**(713)**	(8,008)
Incremento en otras cuentas por pagar		
Incremento en beneficios empleados	**(8,601)**	(7,748)
Disminución en anticipos de clientes	**(95,634)**	(266,416)
Incremento en otros pasivos	**5,481**	(1,633,934)
Disminución en otras cuentas por pagar		
Efectivo neto Proviniente (usado) por actividades de operación	**90,161**	**(1,641,589)**

Manuel María Fernandez Ochoa
Gerente General

Rosa Elena Puruncajas
Contadora General

DELTABUILDERS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

La empresa DELTABUILDERS CIA. LTDA., fue constituida el 30 de junio del 2008 en Quito - Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de noviembre de 2011. Su plazo social concluye en junio 2050.

Se encuentra ubicada en el cantón Quito; parroquia Quito; calle Eloy Alfaro y De los Nogales; Referencia Frente al Cementerio de Inca.

Objetivo Social:

La planificación, construcción, intermediación, y asesoría de proyectos inmobiliarios; así como la compraventa de todo tipo de bienes muebles e inmuebles.

Capital Social.-

El Capital Social actual de la Compañía es de USD $ 1,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 CONSIDERACIONES GENERALES EN LA PRIMERA ADOPCIÓN DE LAS NIIF

Bases de preparación

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción y en ciertos casos al costo atribuido, debido a la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, con la excepción de las cuentas por cobrar comerciales que se registran al costo amortizado y los inventarios que se registran al menor del costo y el valor neto de realización.

Estimaciones contables y suposiciones efectuadas por la Administración

La preparación de estados financieros separados de acuerdo con las NIIF para Pymes involucra la elaboración de estimaciones contables críticas que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y de pasivos contingentes.

También requiere que la Administración ejercite su juicio el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que envuelven un mayor grado de juicio o complejidad, o donde las suposiciones y estimados son significativos se muestran más adelante

Los estimados están basados en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los actuales valores pueden variar en ciertos casos desde el momento en que las suposiciones y estimados fueron efectuados. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

Empresa en Marcha

Los presupuestos y proyecciones de la Empresa, tomando razonablemente en cuenta, los posibles cambios en el mercado, muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual, siempre y cuando refinancie pasivos financieros del corto a largo plazo. Para hacer este juicio la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y las variables económicas y políticas que afectan al entorno de las operaciones de la compañía.

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros.

2.2 PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de DELTABUILDERS CIA. LTDA.han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de información Financiera para Pymes (NIIF para Pymes) vigente al 31 de diciembre de 2019, aplicable uniformemente a todos los periodos que se presentan.

Los estados de flujos del efectivo están presentados usando el método directo y presentan el cambio en el efectivo, basado en la situación financiera a comienzos del año, actualizada al cierre del mismo. Como un anexo adicional a este estado se muestra la conciliación del resultado neto con el efectivo proveniente de las operaciones.

2.3 EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El efectivo y equivalentes del efectivo están representados por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente liquidadas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses de la fecha de adquisición. Estos activos financieros están valuados al valor razonable con cambios en resultados a la fecha del balance, sin reducir los costos de transacción en que se pueda incurrir en su venta o disposición.

2.4 INVENTARIOS

i) Materiales de Construcción

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable el menor. Son valuados al promedio ponderado. El valor neto realizable se aproxima a su costo de reposición.

ii) Obras en Proceso

Se registran los costos incurridos en la edificación de proyectos inmobiliarios. Se encuentran registrados al costo histórico y comprenden cargos correspondientes a materiales, mano de obra, honorarios por asesoría técnica, transporte, seguros, gastos legales y otros menores.

2.5 Activos Financieros

La Empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

• Al valor razonable con cambios en resultados

• Al valor razonable con cambios en otros resultados integrales

• Al costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujos de efectivo.

2.5.1 Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo; siempre que el activo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas, cuyos costos de la transacción se registran en resultados.

2.5.2 Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como: depósitos a plazo, préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Sucursal a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales la Sucursal clasifica sus instrumentos de deuda:

• **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja del activo, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

• **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

• **Valor razonable con cambios en resultados:** Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el período en el que surgen.

2.5.3 Instrumentos de capital / patrimonio

Los instrumentos de capital/patrimonio son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de patrimonio desde la perspectiva del emisor; es decir, instrumentos que no poseen una obligación contractual para pagar y evidencian un interés residual en los activos netos del emisor.

La Empresa mide subsecuentemente todos los instrumentos de capital a valor razonable. Cuando la Administración de la Empresa ha optado por presentar las ganancias y pérdidas por valor razonable surgidas por los instrumentos de capital en otros resultados integrales, no hay reclasificación subsecuente de las ganancias y pérdidas por valor razonable a resultados después de la baja de la inversión. Los dividendos de tales instrumentos continúan reconociéndose en resultados como otros ingresos cuando se establece el derecho de la Empresa para recibir los pagos.

Los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable a través de resultados se reconocen en otras ganancias/(pérdidas) en el estado de resultados como corresponda. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de las pérdidas por deterioro) surgidas de los instrumentos de capital medidos a VR-ORI no se reportan por separado del resto de cambios en el valor razonable.

2.5.4 Clasificación de la Empresa

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Empresa mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados

desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes.

• Los activos financieros a costo amortizado de la Empresa comprenden el "Efectivo y bancos", y "cuentas por cobrar comerciales", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

• Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes, por la prestación de servicios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses y se liquidan en un promedio de hasta 60 días.

2.5.5 Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el momento que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Empresa se compromete a comprar/vender el activo.

2.5.6 Deterioro de activos financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, La empresa evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros que se midan al costo o al costo amortizado. Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la entidad reconocé inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

La evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos está deteriorado incluye información observable que requiera la atención de la Empresa respecto a los siguientes sucesos que causan la pérdida:

(a) No se han cobrados por dos años o más:

(b) Haber prescrito la acción para el cobro del crédito; y

(c) Haberse declarado la quiebra o insolvencia del deudor.

2.6 Pasivos financieros

2.6.1 Clasificación, reconocimiento y medición

Los pasivos financieros se clasifican, según corresponda como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas y (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Empresa determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. La clasificación depende del propósito para el cual se contrataron los pasivos.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Empresa sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado; incluyen: "cuentas comerciales por pagar". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Los proveedores y otras cuentas por pagar no generan intereses y son pagaderas en promedio de 60 días, se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

2.6.2 Baja en cuentas de un pasivo financiero

La Empresa da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Sucursal se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados

2.7 MUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO

Los muebles, maquinaria y equipo se contabilizan originalmente al costo de adquisición menos su depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro. Estos costos incluyen el costo del reemplazo de componentes del equipo cuando ese costo es incurrido, si reúne las condiciones para su reconocimiento. Los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúne las condiciones para su reconocimiento como activo y la depreciación, se reconocen como gastos en el año en que se incurren.

La depreciación se calcula de acuerdo a la naturaleza del bien, la vida útil y la técnica contable con base en la vida útil estimada para cada tipo de activo. El valor residual de los activos depreciables, la vida útil estimada y los métodos de depreciación son revisados anualmente por la administración y son ajustados cuando resulte pertinente, al fin de cada año financiero. Las vidas útiles estimadas para cada uno de los rubros son:

Detalle	Vidas útiles estimadas
Muebles y enseres	10 años
Maquinaria y Equipo	10 años
Equipo de computación	3 años

Los estimados materiales de la vida útil, y de ser el caso del valor residual de los mismos, son actualizados conforme se requiera, pero al menos anualmente.

Las ganancias o pérdidas provenientes de la disposición de propiedades, planta y equipos son determinadas por la diferencia entre los valores procedentes de la disposición y el valor en libros del activo y se reconocen como otros gastos o ingresos, respectivamente. Cuando la disposición es parcial, los saldos en libros de las partes reemplazadas son desreconocidas. Todas las otras reparaciones son cargadas al estado de ingresos en el período en que ocurrieron.

La depreciación y el deterioro son incluidas en el estado de ingresos de la Compañía bajo las diferentes categorías funcionales.

2.8 BENEFICIOS DE EMPLEADOS

Beneficios de corto plazo

Beneficios de corto plazo establecidos en la Ley incluyen: las vacaciones anuales, décimo tercer sueldo o bono navideño, decimo cuarto sueldo o bono escolar y el fondo de reserva. Se registran como pasivos corrientes y son medidos al valor sin descontar que la Compañía espera pagar por estos conceptos. Adicionalmente la Legislación ecuatoriana establece una participación del 15% para los trabajadores en las utilidades líquidas de la Empresa, calculadas antes del impuesto sobre la renta. Este beneficio se paga en abril del año siguiente.

2.9 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Los gastos relativos a provisiones de diverso tipo se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación asumida, legal o contractual como resultado de eventos pasados, con lo que es probable que un flujo de recursos deba ser usado para cancelar la obligación y el monto de la misma pueda ser estimado confiablemente, así como por contratos onerosos donde el flujo de fondos para cancelar las obligaciones puede ser estimado. Las provisiones no se reconocen para futuras pérdidas operacionales.

Las provisiones son medidas al valor presente de los desembolsos que se esperan sean requeridos para cancelar la obligación usando una tasa que refleje el valor de mercado del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión debida al paso del tiempo es reconocida como un gasto financiero. En los casos en que se considera la salida posible de los recursos económicos como consecuencia de las obligaciones presentes es improbable o remota, no se reconoce una provisión.

Los pasivos contingentes representan obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya existencia será confirmada sólo por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la entidad y no son reconocidos porque no es probable que una salida de recursos que se requieren para liquidar la obligación. Además, el monto de la obligación no puede ser medido con suficiente fiabilidad.

2.12 Impuestos

Impuesto a la Renta
El impuesto a la renta es reconocido en las pérdidas y ganancias, como gasto o ingreso, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas en otro ingreso integral o directamente en el patrimonio. Comprende la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
Las normas tributarias vigentes establecen que la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades (25%) más tres (3) puntos porcentuales cuando:
a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la presente Ley; o,
b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas en el artículo 37 de la LRTI sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%), la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una (1) fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales.

Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, conforme lo determine el Reglamento a esta Ley, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de diez (10) puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

Los sujetos pasivos que reinviertan sus utilidades, en el Ecuador, en proyectos o programas deportivos, culturales, de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico acreditados por la SENESCYT tendrán una reducción porcentual del diez por ciento (10%) en programas o proyectos calificados como prioritarios por los entes rectores de deportes, cultura y educación superior, ciencia y tecnología y, del ocho por ciento (8%) en el resto de programas y proyectos, en los términos y condiciones establecidos en el Reglamento.

Los sujetos pasivos que sean administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico, tendrán una rebaja adicional de diez (10) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta, que será aplicable por el plazo de diez (10) años contados a partir de la finalización del período de exoneración total de dicho impuesto.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la empresa aplico una tasa impositiva de impuesto a la renta del 25%

Impuesto a la renta diferido
El impuesto a la renta diferido es calculado usando el método del balance en las diferencias temporarias entre el saldo en libros de activos y pasivos y sus bases fiscales. Bajo este método, los impuestos sobre la renta diferidos reflejan el efecto neto de las consecuencias fiscales que se esperan a futuro, principalmente, como resultado de la variación en el tiempo por la aplicación de tasas de impuesto aplicables en años futuros sobre las diferencias entre los montos según los estados de situación financiera y los montos deducibles o gravables posteriormente, derivados de la liquidación de los activos y pasivos existentes.

Activos y pasivos tributarios diferidos son calculados, sin descontar, a las tasas que se espera estarán vigentes en el período de realización. Los pasivos tributarios diferidos se estiman en su totalidad, en cambio los activos tributarios diferidos se reconocen solo en tanto y en cuanto, sea probable que sean utilizados para descontarse de un resultado gravable futuro.

La legislación ecuatoriana permite la amortización de pérdidas fiscales de un año con utilidades gravables en los siguientes 5 años. Al igual que los activos tributarios diferidos las pérdidas por amortizar solo se reconocen si es probable que se recuperen con futuros ingresos gravables.

Los activos y pasivos tributarios diferidos se compensan solo si la Compañía tiene el derecho y la intención de cancelar los activos y pasivos tributarios con la misma Autoridad Tributaria.

Los cambios en activos o pasivos tributarios diferidos son reconocidos como un componente del gasto (o ingreso) por impuestos en pérdidas y ganancias, excepto cuando se relacionen con otras partidas reconocidas dentro de otros ingresos integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso la variación relacionada a del impuesto diferido, es también reconocida en otros ingresos integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reconocen en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.

Otros impuestos
Los valores por impuesto al valor agregado por pagar así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de otras cuentas por pagar. El crédito tributario (activo) de Impuesto al Valor agregado, se muestra al valor recuperable.

Otros impuestos como Impuesto a la Salida de divisas, en la parte que no dan derecho a crédito tributario, así como los impuestos y contribuciones municipales se registran en las pérdidas y ganancias.

2.11 PATRIMONIO, RESERVAS, UTILIDADES Y DIVIDENDOS

Capital Social
El capital representa el valor nominal de las participaciones de cada Socio. Una prima en la emisión incluye cualquier premio recibido en la emisión del capital.

Resultados acumulados
Existen saldos de resultados acumulados cuya disposición está limitada por disposiciones estatutarias, decisión de la Junta de Accionistas, o por disposiciones legales y reglamentarias, especialmente por lo dispuesto en el "Reglamento del Destino que se dará a los saldos de las cuentas reserva de Capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF y la norma internacional de información financiera para pequeñas y medianas empresas NIIF para las PyMEs, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras y designación e informe de Peritos..." expedido mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.07 de 9 de septiembre de 2011.

Reserva Legal.- La Ley de Compañías de la República del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 5% de las utilidades netas anuales, hasta igualar por lo menos el 20% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas futuras.

Distribución de dividendos
Los dividendos distribuidos a los socios de la Compañía son reconocidos como un pasivo en los estados financieros en el período en que son aprobados por la Junta de accionistas.

2.12 Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos corresponden a las ventas de departamentos, que son registrados cuando se realizan, previa la liquidación de los anticipos recibidos, conforme los plazos y valores convenidos y aceptación de los bienes recibidos.
El ingreso es reconocido cuando el monto puede ser medido confiablemente, el cobro es probable y los costos incurridos o por incurrirse pueden ser medidos confiablemente.

2.13 Costo y Gastos Operacionales
Costos y gastos operacionales se reconocen en las pérdidas y ganancias al momento de la utilización del servicio o en la fecha de su origen. Se miden al valor razonable de las partidas por entregar.

2.14 Gastos de Administración y Ventas

Los gastos de administración y ventas se reconocen en el periodo por la base de acumulación (método del devengo) es decir cuando se conocen en función a los acuerdos con sus proveedores y relacionadas.

Corresponden a las remuneraciones del personal, pagos de servicios básicos, publicidad, impuestos, tasas, contribuciones, depreciación y otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

2.15 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

3. INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el efectivo y equivalente de efectivos consiste en saldos de caja general, fondos rotativos y saldos en los bancos:

	REF	2019	2018
		US$	US$
Efectivos en caja bancos:			
Caja Chica Administracion		2,660	
Efectivo en Bancos	**(3.1.1)**	628	328
Total Efectivo y equivalentes		**3,289**	**328**

(3.1.1) El saldo de las cuentas corrientes se halla conciliado con los estados de cuenta emitidos por las Instituciones Bancarias al 31 de diciembre del 2019 bajo el siguiente detalle:

BANCOS	2019	2018
	US$	US$
Ahorros Internacional	199	199
Banco Internacional	429	129
Total Bancos	**628**	**328**

3.2. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras y su clasificación como instrumentos financieros y activos no financieros se muestra a continuación:

	REF.	2019	2018
		US$	US$
Cuentas por cobrar comerciales			
Documentos y cuentas por cobrar clientes:	**(3.2.1)**	41,738	32,548
(-) Provisión Cuentas Incobrables	**(3.2.2)**	(2,774)	(2,774)
Cuentas por cobrar comerciales, netas		**38,963**	**29,774**
Total cuentas por cobrar comerciales y otras		**38,963**	**29,774**

(3.2.1) El detalle de Documentos y Cuentas por cobrar Clientes es el siguiente:

NOMBRE	2019
Padilla Nerfi Rodrigo	4,524
Ramirez Carlos	3,184
Uerña Luis	1,280
Estrella Carlos	9,243
Country Club	7,333
Otros	23,882
TOTAL	**41,738**

(3.2.2) Deterioro de cuentas por cobrar
La Compañía mantiene una provisión para cuentas incobrables, misma que gerencia considera adecuado de acuerdo con el riesgo potencial de cuentas incobrables. Las cuentas por cobrar comerciales han sido revisadas por indicadores de deterioro.

3.3 INVENTARIOS

El detalle de los inventarios se muestra a continuación:

	REF	2019	2018
		US$	US$
Obras En Construcción	(3.3.1)	3,535,569	1,899,917
Inventarios de productos en proceso		(1,859,336)	
Total Inventarios		**1,676,234**	**1,899,917**

(3.3.1) Corresponde al Proyecto "FOREST HILLS".

	2019
Materiales obras en construccion	1,233,717
Servicios de construcciones proceso	754,702
Acabados de construccion	51,775
Estructuras metalicas	16,221
Pintura	1,116
Pagos municipio.tramites	301,056
Beneficios empleados.sueldos	706,751
Otros Gastos Proceso de Construccion	256,771
Terreno Forest Hills	213,460
Total Obras en Construcción	**3,535,569**

3.4 PAGOS ANTICIPADOS, IMPUESTOS Y OTROS

A continuación se presenta el detalle de pagos anticipados, impuestos y otras cuentas por cobrar corrientes:

	REF	2019	2018
		US$	US$
Anticipos			
Anticipo proveedores	**(3.4.1)**	46,439	121,327
Otros anticipos		5,626	5,626
Anticipos, netos		**52,064**	**126,952**
Impuestos			
Credito Tributario IVA			
Credito Tributario Renta			
Anticipo Impuesto a la Renta		15,512	2,560
Anticipo Impuesto a la Renta, netas		**15,512**	**2,560**
Total pagos anticipados e impuestos		**67,576**	**129,512**

(3.4.1) El detalle de Anticipos Proveedores es el siguiente:

NOMBRE	2019	2018
Tanuguir	3,520	
Andrade Mera Luis Fernando	4,720	
Depardelta Delta		84,483
Roberto Latorre	3,700	
Victor Raul Zambrano		37,360
Cesar Acosta	4,200	
Pedro Tutillo	3,440	
Bolivar Leon		26,106
Cholango Julio Cesar	2,048	
Otros	24,811	(26,623)
TOTAL	**46,439**	**121,327**

3.5 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El detalle de propiedad planta y equipo; y sus movimientos anuales se aprecia en los siguientes resúmenes:

	2019	2018
	US$	US$
Costo		
Muebles y enseres	730	730
Maquinaria y Equipo	227	227
Equipo de computación	16,052	16,052
Total Costo	**17,009**	**17,009**
Depreciación Acumulada	(16,805)	(16,456)
Total Depreciación Acumulada	**(16,805)**	**(16,456)**
Valor en libros	**204**	**553**

El movimiento en los años 2019 y 2018 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo 2019	Depreciación Acumulada 2019	Costo 2018	Depreciación Acumulada 2018
	US$	US$	US$	US$
Saldo al 1 de enero	17,009	(16,456)	17,009	(14,968)
Más Adiciones		(349)		(1,488)
Más/menos Bajas y Ventas netas				
Saldo al 31 de Diciembre	**17,009**	**(16,805)**	**17,009**	**(16,456)**

3.6 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

El detalle se muestra a continuación

	2019	2018
	US$	US$
No Corriente Mirian Hernandez	64,815	20,115
No Corriente Max Hernandez	5,703	5,500
Total Otros Activos No Corrientes	**70,518**	**25,615**

3.7 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO

El detalle se muestra a continuación

		2019	2018
		US$	
Sobregiro Bancario	**(3.7.1)**	66,838	119,308
Total Obligaciones con instituciones financieras		**66,838**	**119,308**

(3.7.1) Corresponde a sobregiro bancario de bancos y tarjetas de la empresa el detalle es el siguiente:

NOMBRE	2019
Sobregiro Banco Pacifico	42,195
Manuel Fernandez	15,007
Tarjeta Banco Pacifico	9,637
TOTAL	**66,838**

3.8 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle se muestra a continuación:

	2019	2018
	US$	US$
Proveedores locales	2,576	3,289
Total acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	**2,576**	**3,289**

3.9 PASIVOS ACUMULADOS Y OTROS PASIVOS CORRIENTES

	REF.	2019 US$	2018 US$
Con la Administración Tributaria			
SRI por Pagar		8.016	2.535
Impuesto a la Renta		(162)	2.397
Con la Administracion Tributaria, netas		**7.853**	**4.932**
Con el IESS			
Aportes IESS por pagar		(1.365)	1.465
Prestamos Quirografarios por pagar		(510)	600
Con el IESS, netos		**(1.875)**	**2.065**
Beneficios de Ley a Empleados			
Fondos de reserva			
Sueldos por pagar		22	
Provisiones corto plazo por pagar		4.554	6.216
15% participación trabajadores			625
Beneficios de ley a empleados, netos		**4.576**	**6.840**
Otros Pasivos Corrientes			
Anticipo a clientes	**(3.9.1)**	121.155	216.789
Otros pasivos corrientes, netos		**121.155**	**216.789**
Total pasivos acumulados y otros pasivos corrientes		**131.710**	**230.626**

(3.9.1) El detalle de Anticipo a Clientes es el siguiente:

NOMBRE	2019	2018
Estrella Carlos		107.689
Vaca Andrea	79.999	
Fernandez Max		65.650
Herrera Veronica		30.000
Otros	41.156	13.450
TOTAL	**121.155**	**216.789**

3.10 IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

Situación Tributaria
En el año 2019 la compañía aplica la tarifa del 22% de las utilidades gravables obtenidas de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Impuesto a la renta corriente

Según normas tributarias vigentes la base imponible de impuesto a la renta, se determina, aún en el año 2019 de full adopción de NIIF, en base al resultado contable bajo el las normas ecuatorianas de contabilidad, corregidas por las partidas conciliatorias correspondientes.

La Compañía ha registrado la provisión para el pago 15% para los trabajadores e impuesto a la renta anual por el período terminado al 31 de diciembre del 2019 de la siguiente forma:

	2019	2018
RESULTADO CONTABLE	**(86.989)**	**4.165**
15% Participación Trabajadores (a)		625
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(86.989)	3.540
(+) Gastos no deducibles		6.049
(-) Deducciones Especiales		
BASE IMPONIBLE	**(86.989)**	**9.589**
22% IMPUESTO A LA RENTA		2.397
Anticipo Mínimo		2.300
Gasto por Impuesto a las Ganancias		2.397

3.11 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

El detalle se muestra a continuación

	REF.	2019	2018
		US$	US$
Inversion China Sandong Internacional	**(3.11.1)**	918,348	935,348
Cuentas Reembolsos			949
Total Obligaciones Corrientes		**918,348**	**936,297**

(3.11.1) Con fecha 6 de enero del 2017, la compañía CHINA SHANDONG INTERNACIONAL ECONOMIC AND TECHNICAL COOPERATION GROUP LTD. Y DELTABUILDERS CIA. LTDA. firmaron un contrato de Alianza Estrategica de Inversion para la construccion del conjunto habitacional Forest Hills por un valor de 1.000.000.00., garantizado mediante contrato de Constitucion de Hipotica, suscrito el mismo dia, el detalle es el siguiente:

NOMBRE	2019
Inversion	1,000,000
Abonos Efectuados	(81,352)
(-) Cheque Protestado	(300)
SALDO INVERSION POR DEVOVER	**918,348**

3.12 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

El detalle se muestra a continuación

	REF.	2019	2018
Cuentas por pagar diversas		US$	US$
Cuentas por Pagar		15,327	21,079
Cxp Relacionadas		59,057	53,405
Cxp Resciliaciones	**(3.12.1)**	637,853	699,633
TOTAL CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS		**712,237**	**774,117**

(3.12.1) El detalle de cuentas por pagar resiciliaciones se muestra a continuacion:

NOMBRE	2019
Andocillas	55,500
Arian Aladro	(1,168)
Olger Caisachana	555,606
Salgado Nathaly	25,018
Lorena Guzman	30,000
Cristina Ojeda	36,417
Veronica Abad	19,481
Rocio Castro	7,000
TOTAL	**727,853**

3.13 PATRIMONIO

Los cambios en el patrimonio de la Compañía de los ejercicios 2019 y 2018 se ven en detalle, en el estado de cambios en el patrimonio de los socios.

Durante ambos años no han existido movimientos en "otros ingresos integrales".

Capital Social

	2019	2018
	US$	US$
Capital Social al 1 de enero	**1,000**	**1,000**
Aumento de capital		
Capital Social al 31 de diciembre	**1,000**	**1,000**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, comprende a 1000 acciones de un valor nominal de US$ 1 cada una.

Políticas de Gerenciamiento de Capital
Los objetivos de la gestión del capital son los siguientes:

a) Primordialmente, la compañía se impone la meta de generar un apropiado retorno sobre el capital invertido, generando el suficiente ingreso por los productos vendidos, en proporción con el nivel de riesgo asumido.

b)Adicionalmente el capital debe ser suficiente para asegurar que la Compañía continúe como un negocio en marcha, considerando esta estrategia desde el punto de vista financiero, asegurando mantener el capital suficiente de respaldo, como desde el punto de vista legal, al cuidar que eventuales pérdidas, en caso de haberlas, no superen la totalidad de las reservas y el 50% del capital.

3.14 INGRESOS Y COSTOS

El detalle se muestra a continuación

INGRESOS

El detalle se muestra a continuación

	2019	2018
	US$	US$
Ingresos		
Venta de Inmuebles	517,771	1,240,492
Prestacion de Servicios		2,050
Servicios profesionales prestados		13,000
Total Ingresos	**517,771**	**1,240,492**

COSTOS

El detalle se muestra a continuación

	2019	2018
	US$	US$
Costos		
Costo de Inmuebles	536,560	1,102,162
Sueldos y Beneficios Sociales	(1,662)	341
Suministros y Materiales Oficina	1,455	1,337
Depreciacion Propiedades y Planta y Equipo	349	349
Mantenimiento y Reparaciones	870	22
Total Costos	**537,572**	**1,102,162**

3.15 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de aprobación de los estados financieros (26 de marzo de 2020), no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo o requieran algún ajuste sobre dichos estados financieros, o que hayan implicado alguna revelación en los mismos.

Manuel María Fernandez Ochoa
Gerente General

Rosa Elena Puruncajas
Contadora General