

**GEOPROMOTORES S.A.**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
e Informe de los Auditores Independientes

**GEOPROMOTORES S.A.**

**Estados Financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

---

<b><u>Índice</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los auditores independientes	2 - 4
Estados de situación financiera	5
Estados de resultados integrales	6
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 30

**Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólares de Estados Unidos de Norteamérica
Compañía	-	GEOPROMOTORES S.A.
NIIF - PYMES	-	Normas Internacionales de Información Financiera - PYMES

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de:  
**GEOPROMOTORES S.A.**

**Quito, 29 de abril de 2020**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **GEOPROMOTORES S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 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 mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **GEOPROMOTORES S.A.**, al 31 de diciembre de 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF PYMES.

### **Fundamentos de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (Oficio No. SCVSINMV-2017-00060421-OC). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

### **Independencia**

Somos independientes de **GEOPROMOTORES S.A.**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Si, al leer el informe anual de gerencia, concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho a los Accionistas y a la Administración de la Compañía.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

La Administración de **GEOPROMOTORES S.A.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, 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, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera 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, ya sea por fraude u 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 siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

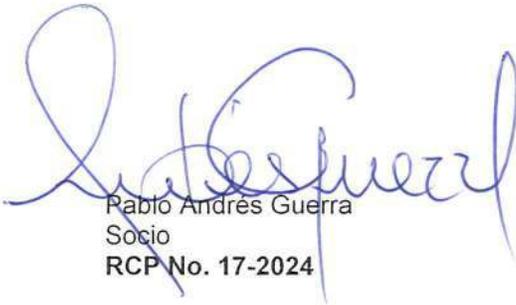
Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material 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 un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar elusión, 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 eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa 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 llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.



MUÑOZ | GUERRA  
Consultores & Auditores

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



Pablo Andrés Guerra  
Socio  
RCP No. 17-2024



JHI ECUADOR CÍA. LTDA.  
SC – RNAE No. 793

GEOPROMOTORES S.A.

Estados de situación financiera

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	Notas	Diciembre 31,	
		2019	2018
(en U.S. dólares)			
<b>Activo corriente:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	115.738	45.339
Cuentas por cobrar comercial	6	110.070	2.929
Otras cuentas por cobrar	7	37.744	111.148
Impuestos corrientes	15 (a)	32.512	33.615
Disponible para la venta	8	3.058.264	-
Otros activos financieros	9	914.187	556.331
<b>Total activo corriente</b>		<b>4.268.515</b>	<b>749.362</b>
<b>Activo no corriente:</b>			
Propiedad planta y equipo, neto de la depreciación acumulada	10	831.790	2.475.909
Construcciones en proceso	11	110.815	573.176
Impuesto diferido		2.075	-
<b>Total activo no corriente</b>		<b>944.680</b>	<b>3.049.085</b>
<b>Total activos</b>		<b>5.213.195</b>	<b>3.798.447</b>

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

<b>Pasivo corriente</b>			
Obligaciones financieras	12	85.125	114.068
Cuentas por pagar		41.954	49.797
Otras cuentas por pagar	13	2.590.913	1.346.675
impuestos corrientes	15 (a)	6.208	19.713
Beneficios a empleados	14 (a)	12.186	8.494
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>2.736.386</b>	<b>1.538.747</b>
<b>Pasivo no corriente:</b>			
Beneficios a empleados	14 (b)	8.299	4.792
Otras cuentas por pagar	13	1.806.000	1.680.000
Obligaciones financieras	12	582.592	500.000
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>2.396.891</b>	<b>2.184.792</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>5.133.277</b>	<b>3.723.539</b>
<b>Patrimonio de los accionistas (ver anexo adjunto)</b>	16	<b>79.918</b>	<b>74.908</b>
<b>Total pasivos y patrimonio de los accionistas</b>		<b>5.213.195</b>	<b>3.798.447</b>

\_\_\_\_\_  
Diana Freile  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Diana León  
Contadora General

Las notas explicativas anexas 1 a 21 son parte integrante de los estados financieros.

GEOPROMOTORES S.A.

Estados de resultados integrales

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Diciembre 31,	
		2019	2018
		(en U.S. dólares)	
<b>Ventas operacionales</b>			
Ingresos de actividades ordinarias	17	1.774.835	477.583
Costos del proyecto Satori		<u>(1.371.555)</u>	-
<b>Utilidad bruta en ventas</b>		403.280	477.583
<b>Gastos de operación:</b>			
Gastos de administración y otros operativos	18	(306.372)	(476.419)
Participación de los empleados en las utilidades		<u>(4.543)</u>	<u>(1.655)</u>
<b>Total gastos operativos</b>		<u>(310.915)</u>	<u>(478.074)</u>
<b>(Pérdida) Utilidad neta de operación</b>		92.365	(491)
<b>Otros ingresos y gastos:</b>			
Otros ingresos		3.480	23.074
Rendimientos financieros		7.271	-
Tasas y contribuciones		(11.263)	-
Intereses y comisiones		(62.382)	(13.206)
Otros gastos		<u>(3.726)</u>	-
<b>Total otros ingresos (gastos), neto</b>		<u>(66.620)</u>	9.868
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		<u>25.745</u>	<u>9.377</u>
Impuesto a las ganancias:			
Impuesto a la renta corriente	15 (d)	<u>(20.859)</u>	<u>(10.982)</u>
Impuesto diferido estudio actuarial		2.075	-
<b>Resultado integral total</b>		<u><u>6.961</u></u>	<u><u>(1.605)</u></u>

\_\_\_\_\_  
Diana Freile  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Diana León  
Contadora General

Las notas explicativas anexas 1 a 21 son parte integrante de los estados financieros.

GEOPROMOTORES S.A.

Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital asignado	Aporte futura capitalización	Reserva legal	Otros Resultados Integrales	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2017	800	50.000	4.013	-	21.700	76.513
Resultado integral total	-	-	-	-	(1.605)	(1.605)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	800	50.000	4.013	-	20.095	74.908
Estudio actuarial	-	-	-	(1.951)	-	(1.951)
Resultado integral total	-	-	-	-	6.961	6.961
Saldos al 31 de diciembre de 2019	800	50.000	4.013	(1.951)	27.056	79.918

\_\_\_\_\_  
Diana Freile  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Diana León  
Contadora General

Las notas explicativas anexas 1 a 21 son parte integrante de los estados financieros.

GEPROMOTORES S.A.

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
<b>Flujo de efectivo en actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	1.667.694	552.278
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(4.070.992)	769.433
Impuesto a la renta	(20.859)	(10.982)
Financieros, intereses y comisiones	(73.242)	(13.206)
Otros ingresos (gastos)	7.025	23.074
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b>(2.490.374)</b>	<b>1.320.597</b>
<b>Flujo de efectivo por las actividades de inversión:</b>		
Aumento de inversiones	(593.337)	-
Adiciones a la propiedad, planta y equipo	(191.217)	(1.502.594)
Ventas y bajas de propiedad, planta y equipo (neto)	123.164	-
Reclasificación de propiedad, planta y equipo (departamentos terminados)	1.682.847	-
Construcciones en proceso	462.361	(573.176)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>1.483.818</b>	<b>(2.075.770)</b>
<b>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:</b>		
Sobregiro bancario	22.317	-
Préstamos con instituciones financieras	31.332	(36.690)
Anticipos recibidos	1.023.306	747.840
<b>Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento</b>	<b>1.076.955</b>	<b>711.150</b>
(Disminución) en el efectivo y equivalentes de efectivo	70.399	(44.023)
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	45.339	89.362
<b>Efectivo y equivalentes del efectivo al final del año</b>	<b>115.738</b>	<b>45.339</b>
<b>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo provisto por las actividades de operación.</b>		
Utilidad (pérdida) neta	6.961	(1.605)
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo utilizado por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedad, planta y equipo	29.325	22.383
Beneficios a empleados	1.556	4.792
Impuesto diferido	(2.075)	-
Cambio en activos y pasivos:		
(Aumento) en cuentas por cobrar clientes	(107.141)	74.695
Disminución en otras cuentas por cobrar	73.404	494.905
(Aumento) en inventario	(3.058.264)	-
Disminución en activos por impuestos corrientes	1.103	(391)
Disminución en otros activos financieros	235.481	-
(Disminución) en cuentas por pagar	(7.843)	45.452
Aumento en otras cuentas por pagar	346.932	702.967
(Disminución) en pasivos por impuestos corrientes	(13.505)	13.952
Aumento en beneficios empleados	3.692	(36.553)
<b>Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación</b>	<b>(2.490.374)</b>	<b>1.320.597</b>

  
Diana Freile  
Gerente General

  
Diana León  
Contadora General

Notas a los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA 1 - OPERACIONES**

GEOPROMOTORES S.A., fue constituida en el año 2012 e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de noviembre del mismo año en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha, República del Ecuador. El objetivo principal de la Compañía es brindar servicios generales de asesoría y gestión, especialmente al sector de la construcción, en cuanto a la promoción y gerenciamiento de proyectos, supervisión y evaluación de proyectos, desarrollo de obras civiles y arquitectónicas.

Sus accionistas son personas naturales de nacionalidad chilena y ecuatoriana.

**APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 han sido emitidos con la autorización del Gerente General de la Compañía, la administración prevé que la Junta General de Accionistas aprobará los estados financieros sin modificaciones.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**a) Declaración de cumplimiento**

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus defectos finales.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 3 de NIIF para las PYMES 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para las PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2019, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

**b) Bases de preparación**

Los estados financieros de GEOPROMOTORES S.A., comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

**c) Registros contables y unidad monetaria**

Los estados financieros y los registros contables de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

**d) Efectivo y equivalentes del efectivo**

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, considera como efectivo y equivalentes del efectivo a los saldos en caja y bancos y las inversiones de alta liquidez con vencimiento original de tres meses o menos que son inmediatamente convertibles. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Notas a los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

**e) Activos financieros**

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "al valor razonable con cambios en los resultados", "inversiones mantenidas hasta el vencimiento" "activos financieros disponibles para la venta", y "préstamos y partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Método de la tasa de interés efectiva

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

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

Activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados

Los activos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados cuando el activo financiero es mantenido para negociar o designado como al valor razonable con cambios en los resultados.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Ha sido adquirido principalmente para propósitos de su venta a corto plazo; o
- Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por el Grupo y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado y efectivo como instrumento de cobertura o garantía financiera.

Los activos financieros distintos a los activos financieros mantenidos para negociar pueden ser designados al valor razonable con cambios en los resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir; o
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo documentado del Grupo o su estrategia de inversión, y la información sobre el grupo es proporcionada internamente sobre dicha base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y la NIC 39 permite que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el estado del resultado del periodo. La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del periodo

**Notas a los estados financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

incorpora cualquier interés o dividendo generado sobre el activo financiero y se incluye en la partida de 'otras ganancias y pérdidas.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas de vencimiento fijas que el Grupo tiene la intención afirmativa y capacidad de mantener hasta el vencimiento. Luego del reconocimiento inicial, las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son instrumentos no derivados que son designados como disponibles para la venta o no son clasificados como (a) préstamos y partidas por cobrar, (b) inversiones mantenidas hasta el vencimiento o (c) activos financieros al valor razonable con cambio en los resultados.

Los instrumentos redimibles cotizados mantenidos por el Grupo que son negociados en un mercado activo se clasifican como activos financieros disponibles para la venta y se expresan al valor razonable al final de cada período sobre el cual se informa. El Grupo también tiene inversiones no cotizadas que no son comercializadas en un mercado activo pero que son también clasificadas como activos financieros disponibles para la venta y expresadas al valor razonable al final del período sobre el cual se informa (debido a que los directores consideran que el valor razonable puede ser medido con fiabilidad).

El valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 19. Los cambios en el importe en libros de los activos financieros monetarios disponibles para la venta relacionados con cambios en las tasas de cambio (ver abajo), los ingresos por intereses calculados usando el método de la tasa de interés efectiva y los dividendos sobre las inversiones de patrimonio se reconocen en el resultado del período. Otros cambios en el importe en libros de los activos financieros disponibles para la venta se reconocen en otro resultado integral y son acumulados bajo el título de reserva de revaluación de inversiones. Al momento de la venta de la inversión o si se determina que se encuentra deteriorada, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la reserva de revaluación de las inversiones se reclasifica en el resultado del período.

Dividendos sobre los instrumentos de patrimonio disponibles para la venta son reconocidos en el resultado del período al momento en que se establece el derecho del Grupo a recibir los dividendos.

El valor razonable de los activos financieros monetarios disponibles para la venta denominado en moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte a la tasa de cambio vigente al final del período. Las ganancias y pérdidas en moneda extranjera que son reconocidas en el resultado del período se determinan con base en el costo amortizado del activo monetario. Otras ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera se reconocen en otro resultado integral.

Las inversiones de patrimonio disponibles para la venta que no tienen un precio de cotización en el mercado y cuyo valor razonable no puedan ser medido con fiabilidad y los derivados que están relacionados y deben ser cancelados al momento de la entrega de dichas inversiones de patrimonio no cotizadas se miden al costo menos cualquier pérdida por deterioro de valor identificada al final de cada período en el que se informa.

**f) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar clientes están registradas al valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El

Notas a los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como ingresos y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva.

Las cuentas por cobrar clientes incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas. Para lo cual, la compañía constituye una provisión del 100% sobre las cuentas por cobrar que superan los 365 días de antigüedad.

Las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

**g) Propiedad, planta y equipo**

Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedad, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo de adquisición.

El costo de propiedad, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con el funcionamiento y la ubicación del activo.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, la propiedad, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de su valor.

Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedad, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedad, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

Retiro o venta de propiedad, planta y equipo

La utilidad o pérdida que se origine del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, misma que se reconoce en resultados.

Cuando se realice una venta o retiro de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

**h) Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar son pasivos financieros cuyos pagos se derivan de facturas o valores preestablecidos.

**Notas a los estados financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva.

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

**i) Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se calcula considerando la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de

ingresos gravables y exentos o gastos deducibles y partidas no deducibles. La compañía el impuesto corriente lo calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada ejercicio económico.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben cuantificarse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el ejercicio económico en el cual el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta.

Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

**j) Provisiones**

La compañía reconoce las provisiones cuando tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que

**Notas a los estados financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las

incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

#### **k) Beneficios a empleados**

##### Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación (10% del valor presente de la obligación al inicio del período dividido entre el número promedio de años de trabajo que les resten a los empleados. No se considera el 10% del valor razonable de los activos del plan, en razón de que esta obligación no está fondeada). Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

La Administración de la Compañía utiliza como tasa de descuento de estas provisiones la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad del Ecuador pues considera que es la tasa que mejor presenta la realidad económica y el riesgo del país, así como también se alinea con los pronunciamientos del organismo de Control. (Oficio No. SCVSINMV-2017-00060421-OC).

##### Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

#### **l) Reconocimientos de ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

##### Venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;

y

**Notas a los estados financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

**m) Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**n) Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**o) Reserva legal**

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Esta reserva no puede distribuirse a los

accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital la porción que excede al 50% o para cubrir pérdidas en las operaciones.

**NOTA 3 – USO DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS**

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

La gerencia considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones significativas utilizadas por la gerencia:

**Estimación para cuentas incobrables de deudores comerciales**

La estimación para cuentas incobrables de deudores comerciales es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

**Estimación para inventarios de lento movimiento, en mal estado y obsoleto**

La estimación para inventarios de lento movimiento, en mal estado y obsoleto es determinada por la gerencia en base a un análisis de la antigüedad de las partidas.

**Vida útil de propiedad, planta y equipo**

Los muebles, enseres y equipos de cómputo se registran al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

**Impuestos**

Existen incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas, a los cambios en las normas tributarias y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado gravable futuro. La Compañía calcula provisiones, sobre la base de estimaciones razonables, para las posibles consecuencias derivadas de las inspecciones realizadas por parte de la autoridad tributaria. El importe de esas provisiones se basa en varios factores, tales como la experiencia en inspecciones tributarias anteriores de existir, y en las diferentes interpretaciones acerca de las regulaciones tributarias realizadas por la Compañía y sus asesores legales. Esas diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones, dependiendo de las circunstancias y condiciones existentes en el lugar de domicilio de la Compañía.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente significativo relacionado con impuestos.

**Obligaciones por beneficios a empleados**

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

Para la determinación de la tasa de descuento, el perito consideró las tasas de interés de los bonos emitidos por el gobierno, en vista de que en Ecuador no existe un mercado de valores amplio.

El índice de mortalidad se basa en las tablas biométricas de experiencia ecuatoriana publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) según Registro Oficial No. 650 del 28 de agosto de 2002. Los aumentos futuros de salarios y pensiones se basan en los índices de inflación futuros esperados para el país.

**Provisiones**

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

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo sobre el cual se informa, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

Notas a los estados financieros  
 Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
 (Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA 4 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se componen como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Efectivo y equivalentes del efectivo	115.738	45.339
Cuentas por cobrar comerciales	110.070	2.929
Otras cuentas por cobrar	37.744	111.148
Otros activos financieros	914.187	556.331
<b>Total Activos Financieros</b>	<b>1.177.739</b>	<b>715.747</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Sobregiro Bancario	22.317	-
Obligaciones Financieras	62.808	114.068
Cuentas por pagar proveedores	41.954	49.797
Otras cuentas por pagar	2.590.913	1.346.675
<b>Total pasivos Financieros</b>	<b>2.717.992</b>	<b>1.510.540</b>

**NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el efectivo y equivalente de efectivo se formaba de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Caja Chica	600	600
Caja Chica Administración Satori	200	-
Caja Satori	-	150
Bancos (i)	89.938	44.589
Transferencias entre cuentas	25.000	-
	<b>115.738</b>	<b>45.339</b>

(i) La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en Dólares de E.U.A. en entidades financieras locales; los fondos son de libre disponibilidad, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se compone de lo siguiente:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Bolivariano	44.357	1.351
Produbanco (Satori)	45.581	43.238
	<b>89.938</b>	<b>44.589</b>

Notas a los estados financieros  
 Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
 (Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA 6 – CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por cobrar se componen como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Clientes generales (i)	110.070	2.609
Préstamos empleados	-	320
	<u>110.070</u>	<u>2.929</u>

(i) Al 31 de diciembre de 2019, los clientes generales se componen de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
CAZAÑAS PROAÑO MAGALY YADIRA	64.527	-
CALDERON REALPE MARIA BELEN	40.000	-
ECOFROZ S.A.	2.392	-
XAVIER FREILE DARQUEA	1.752	1.752
DIEGO MAURICIO CASTRO	420	420
LÓPEZ CASTILLO GUSTAVO FERNANDO	384	-
DIEGO ENRIQUE ESCUDERO JANSSEN	175	175
FIDEICOMISO INMOBILIARIO SANTA BARBARA	134	134
SAENZ MIGUEL	128	128
DANIEL EDUARDO LEMUS SARES	92	-
CUEVA REA CRISTIAN MANUEL	34	-
MARIA IMELDA ROBALINO GALLEGOS	32	-
	<u>110.070</u>	<u>2.609</u>

**NOTA 7 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las otras cuentas por cobrar comprenden:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Freile Darquea Xavier	19.750	-
Administración Satori	1.201	-
Seguros pagados por anticipado	640	-
Anticipo compras	16.153	111.148
	<u>37.744</u>	<u>111.148</u>

Notas a los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA 8 – DISPONIBLE PARA LA VENTA**

Al 31 de diciembre de 2019, los disponible para la venta mantenido por la Compañía se forma de los departamentos terminados del proyecto Satori, se presenta de la siguiente manera:

Número de departamento	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
1A	100.153	-
1B	192.675	-
1G	62.358	-
1H	103.971	-
2A	133.192	-
2C	70.726	-
2D	103.817	-
2E	62.793	-
2G	123.947	-
2H	68.879	-
3A	141.657	-
3B	83.465	-
3C	73.353	-
3F	95.748	-
4C	68.910	-
4D	95.259	-
4F	91.591	-
4G	169.690	-
5A	145.606	-
5B	80.153	-
5D	105.004	-
5E	86.842	-
5F	97.518	-
5G	163.464	-
6B	85.034	-
6C	72.228	-
6D	105.944	-
6E	85.845	-
6G	188.442	-
	<u>3.058.264</u>	<u>-</u>

(espacio en blanco)

**Notas a los estados financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA 9 – OTROS ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los otros activos financieros se formaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Fideicomiso Santa Bárbara	309.526	545.006
<b>Fondo de inversión:</b>		
ACM Prestige	233.682	11.325
ADM REPO	90.979	-
ANEFI	280.000	-
	<b>914.187</b>	<b>556.331</b>

(espacio en blanco)

Notas a los estados financieros  
 Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
 (Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA 10 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO DE LA DEPRECIACIÓN ACUMULADA**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, propiedad, planta y equipo se componía de lo siguiente:

(i) La compañía efectuó asientos contables de reclasificación, devengando las cuentas de la Propiedad, Planta y Equipo; con lo cual afecta a las cuentas contables de Disponibles para la Venta, esto se da debido a que la entidad mantiene compromisos de compra venta con sus clientes que adquirieron los departamentos que se detallan en la Nota 8.

	Saldo al 31 de diciembre de 2017	Adiciones	Saldo al 31 de diciembre de 2018	Adiciones	Ventas/Pagos	Reclasificación de departamentos (i)	Saldo al 31 de diciembre de 2019
<b>No depreciables</b>							
Terrenos	900.000	750.000	1.650.000	-	-	(900.000)	750.000
Obras en proceso Satori	21.185	690.976	712.161	121.149	(50.463)	(782.847)	-
Obras en Proceso Renúa	-	60.334	60.334	18.940	(72.701)	-	6.573
<b>Depreciables</b>							
Muebles y enseres	22.424	-	22.424	-	-	-	22.424
Equipos de computación	2.805	1.284	4.089	1.682	-	-	5.771
Vehículos	99.994	-	99.994	49.446	-	-	149.440
<b>Propiedad, planta y equipo</b>	<b>1.046.408</b>	<b>1.502.594</b>	<b>2.549.002</b>	<b>191.217</b>	<b>(123.164)</b>	<b>(1.682.847)</b>	<b>934.208</b>
<b>Depreciación acumulada</b>	<b>(50.710)</b>	<b>(22.383)</b>	<b>(73.093)</b>	<b>(29.325)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(102.418)</b>
<b>Propiedad, planta y equipo, neto</b>	<b>995.698</b>	<b>1.480.211</b>	<b>2.475.909</b>	<b>161.892</b>	<b>(123.164)</b>	<b>(1.682.847)</b>	<b>831.790</b>

Mediante la contestación de la institución financiera Banco Bolivariano al 31 de diciembre de 2019, expresa que la compañía mantuvo un crédito hipotecario sobre una vivienda pignorada, con un vencimiento al 15 de mayo de 2019, los cuales dicho crédito fue cancelado en su totalidad en la fecha determinada.

Notas a los estados financieros  
 Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
 (Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA 11 – CONSTRUCCIONES EN PROCESO**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las construcciones en proceso comprenden:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
<b>Obras en proceso Satori</b>		
Preliminares de obra	-	3.036
Movimiento de tierras	-	1.120
Estructura	-	322.640
Albañilería	-	13.655
Cocinas, closets y puertas	-	19.246
Instalaciones hidrosanitarias	-	31.658
Int. eléctricas, ascensores y otros	-	33.897
Áreas comunales y varios	-	133.162
Comercialización	-	14.762
<b>Obras en proceso Renúa</b>		
Preliminares de obra	998	-
Pisos	620	-
Revestimiento de paredes y cielo raso	2.890	-
Cocinas, closets y puertas	1.983	-
Int. eléctricas, ascensores y otros	3.356	-
Instalaciones telefónicas y electrónicas	459	-
Áreas comunales y varios	67.515	-
Comercialización	32.994	-
	<u>110.815</u>	<u>573.176</u>

**NOTA 12 – OBLIGACIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las obligaciones financieras se componen de:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
<b>Corriente:</b>		
Sobregiro bancario	22.317	34.460
Tarjeta de crédito	5.739	498
Banco Bolivariano (i)	3.916	79.110
Banco Produbanco (ii)	53.153	-
	<u>85.125</u>	<u>114.068</u>
<b>No corriente:</b>		
Banco Bolivariano (i)	59.592	-
Préstamos del Exterior (iii)	523.000	500.000
	<u>582.592</u>	<u>500.000</u>
	<u>667.717</u>	<u>614.068</u>

(i) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a un préstamo reclasificado al corto y largo plazo respectivamente, dicha obligación, fue otorgada por el Banco Bolivariano a una tasa de

Notas a los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

interés efectiva anual del 11.33%, con vencimiento a los dieciséis días del mes de diciembre de 2029.

- (ii) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a un préstamo otorgado por el Banco Produbanco a una tasa de interés efectiva del 9.14%, con vencimiento al mes de septiembre de 2019, misma que no ha sido cancelada en la fecha establecida por la entidad financiera.
- (iii) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a un préstamo con EFG Capital International Corp.

**NOTA 13 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las otras cuentas por pagar se componen de:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
<b>Corriente:</b>		
<b>Anticipos Clientes</b>		
Proyecto Satorí	2.107.126	1.123.819
Proyecto Renúa	42.000	2.000
<b>Proveedores</b>		
IESS	1.633	1.092
Nomina (Sueldos, Quincena)	37.837	48.421
<b>Obligaciones Accionistas</b>		
Diana Freile	-	16.985
Carlos Fayad	150.000	150.000
<b>Obligaciones con Terceras Personas</b>		
Esperanza Salvador	7.544	-
Dr. Xavier Freil	32.167	4.358
<b>Otros</b>		
Depósitos por Identificar	112.606	-
Provisión Costos Satorí	100.000	-
	<u>2.590.913</u>	<u>1.346.675</u>
<b>No corriente:</b>		
Otras Cuentas por pagar (i)	<u>1.806.000</u>	<u>1.680.000</u>
	<u><u>4.396.913</u></u>	<u><u>3.026.675</u></u>

- (i) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a un convenio de inversión celebrado entre la Sociedad Civil "Jack Man" con la finalidad de adquirir un terreno ubicado en la calle el Batán número 34-D, parroquia Benalcázar, compuesto de casa y terreno de una superficie de 974 m2 y un terreno ubicado en la calle Turquía N° E10-29 y calle 6 de Diciembre, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, compuesto de casa y terreno de una superficie de 732.20 m2.

(espacio en blanco)

**Notas a los estados financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018**  
 (Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA 14 – BENEFICIOS A EMPLEADOS****(a) Corto plazo:**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los beneficios a empleados corto plazo se formaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Décimo Tercer Sueldo por Pagar	6.371	6.017
Décimo Cuarto Sueldo por Pagar	1.272	822
15% Participación trabajadores	4.543	1.655
	<u>12.186</u>	<u>8.494</u>

**(b) Obligaciones por beneficios definidos de post empleo y terminación de empleo:**

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Así también de acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tendría un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen. Esta provisión cubre los beneficios de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las obligaciones por beneficios definidos de post empleo y terminación de empleo se formaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
<b>Beneficios Definidos</b>		
Jubilación Patronal	5.135	2.806
Desahucio	3.164	1.986
	<u>8.299</u>	<u>4.792</u>

(espacio en blanco)

Notas a los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

El movimiento de los beneficios definidos ai 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	Jubilación Patronal	Bonificación por Desahucio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2.806	1.986	4.792
Costo actual	2.328	1.179	3.507
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>5.134</b>	<b>3.165</b>	<b>8.299</b>

**NOTA 15 – IMPUESTOS CORRIENTES**

**(a) Saldos de impuestos por cobrar y pagar**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por cobrar y por pagar por impuestos se formaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
<b>Por cobrar</b>		
Crédito Tributario de IVA	9.411	-
Crédito Tributario de Impuesto a la Renta	23.101	33.615
	<b>32.512</b>	<b>33.615</b>
<b>Por pagar</b>		
Retenciones en la fuente	2.213	19.713
Retención IVA	3.995	-
	<b>6.208</b>	<b>19.713</b>

**(b) Contribución Única y Temporal**

La Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, publicada en el Suplemento del Registro Oficial 111 del 31 de diciembre de 2019, dispone que las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares de los Estados Unidos de América en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos, de acuerdo a las condiciones establecidas en la mencionada Ley y en las Resoluciones que expida el Servicio de Rentas Internas para tal efecto.

**(c) Tasas de impuesto a la renta**

La tasa del impuesto a la renta es del 25%. No obstante, a partir del ejercicio fiscal 2019, la tarifa impositiva será del 28% en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

**Notas a los estados financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 28% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Así mismo, se aplicará la tarifa del 28% a toda la base imponible, a la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Las autoridades tributarias tienen pendiente la revisión de las declaraciones de los años 2016 a 2018.

**(d) Conciliación del resultado contable – tributario**

Las partidas que concilian la utilidad contable y la utilidad tributable para el cálculo del impuesto a la renta en el año 2019 y 2018 fueron las siguientes:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Utilidad antes de impuesto a la renta	30.288	11.031
(-) Participación a Trabajadores	4.543	1.655
Utilidad bruta	25.745	9.376
(+) Gastos no deducibles	57.690	31.717
Utilidad tributable	83.435	41.093
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta	20.859	10.273
Anticipo determinado para el ejercicio corriente	8.669	10.982
Impuesto a la renta causado	20.859	10.982

**(e) Situación tributaria**

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

**NOTA 16 – PATRIMONIO**

El capital suscrito y pagado es de US\$800 dividido en 800 acciones ordinarias y nominativas de diez dólares cada una.

**(a) Reserva legal**

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

**Notas a los estados financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA 17 – INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Durante los años 2019 y 2018, los ingresos por actividades ordinarias se componen de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Ventas Departamentos Satori (i)	1.731.545	-
Arriendo	35.683	-
Honorarios Mensuales	7.607	471.323
Rendimientos Financieros	-	6.260
	1.774.835	477.583

(i) Al 31 de diciembre de 2019 las ventas del proyecto Satori, se compone como sigue:

Número de departamento	Cliente	Saldo al 31 de diciembre de 2019
		(en U.S. dólares)
1D	Lemus Sares Daniel Eduardo	131.017
3G	Estrada Méndez Marleny	210.154
6F	Palacios García Marco Rashir	131.326
1E	Cazañas Proaño Magaly Yadira	92.183
3D	Moreno Reinoso Carla Mercedes	122.601
4A	Quiroz Maldonado Bibiana Beatriz	173.629
4B	Cueva Rea Cristian Manuel	108.842
4E	Robalino Gallegos María Imelda	113.651
5C	Paredes Aguirre Andrea Paulina	100.355
6A	López Piedra Pablo Iván	173.622
1F	Cervantes Quijije Elva Dalia	81.574
1C	López Castillo	94.843
2F	Vaca Altamirano María de los Ángeles	76.411
3E	Calderón Realpe María Belén	121.337
		1.731.545

(espacio en blanco)

**Notas a los estados financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA 18 – GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS**

Durante los años 2019 y 2018, los gastos de administración y ventas se formaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Costo de construcción	49.508	199.515
Sueldos y beneficios sociales	110.986	115.953
Depreciaciones	29.325	22.383
Honorarios Profesionales	36.603	32.255
Mantenimiento	19.054	22.293
Servicios básicos	4.025	5.692
Seguros	3.157	13.329
Viáticos	23.335	-
Otros	30.379	64.999
	<u>306.372</u>	<u>476.419</u>

**NOTA 19 – INFORMACIÓN SOBRE EL VALOR RAZONABLE**

Las metodologías y supuestos empleados por la Compañía para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros. Para aquellos instrumentos financieros que se llevan al costo amortizado y cuyo valor razonable es similar a su valor en libros; como son, el efectivo en caja y bancos, los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, las cuentas por cobrar y cuentas por pagar a relacionadas y los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar no se divulga la información de valor razonable según lo requerido por las NIIF.

**NOTA 20 - OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

Los principales pasivos financieros de la Compañía incluyen las cuentas por pagar de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a entidades relacionadas. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía.

El proceso independiente de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria. Estos son monitoreados a través del proceso de planificación estratégica de la Compañía.

**Mitigación de riesgos**

Como parte del manejo total de riesgos, la Compañía evalúa constantemente los diferentes escenarios e identifica diferentes estrategias para manejar las exposiciones resultantes de cambios de los riesgos de capital y de crédito. La gerencia revisa y acuerda las políticas para la gestión de cada uno de estos riesgos, las que se resumen en las secciones siguientes:

**Notas a los estados financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018**  
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

**(a) Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado domina varios riesgos que tienen una característica común: la posibilidad de que la Compañía sufra pérdidas como consecuencia de las variaciones del mercado, derivadas de los activos que ella posee. Así, entre los más comunes se encuentran:

- Riesgo de que las tasas de interés de sus inversiones o deudas sufran variaciones a la baja o al alza, respectivamente.
- Riesgo de que la posición de mercado de la Compañía se deteriore como consecuencia de la operación propia o de terceros, así como de las condiciones económicas.
- Riesgo de que las materias primas (commodities) que afectan directamente la operación de la Compañía sufran variaciones adversas en sus precios.

Dentro de los mecanismos más usuales de mitigación de estos riesgos se encuentra la diversificación de activos y pasivos.

- Riesgo de tasa de interés

El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés es mínima, ya que sus obligaciones con acreedores no generan intereses.

- Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Compañía realiza sus operaciones en Dólares de E.U.A., moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

**(b) Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones bajo un instrumento financiero o contrato de cliente, lo que lleva a una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a riesgo crediticio por sus actividades operacionales principalmente por cuentas por cobrar y por sus actividades financieras, incluyendo depósitos con bancos y otros instrumentos financieros.

Riesgos crediticios relacionados a créditos de clientes es administrado de acuerdo a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Compañía, relacionados a la administración del riesgo crediticio de clientes. La calidad crediticia del cliente se evalúa en forma permanente. Los cobros pendientes de los clientes son supervisados. La máxima exposición al riesgo crediticio a la fecha de presentación del informe es el valor de cada clase de activos financieros.

**(c) Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

**Notas a los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

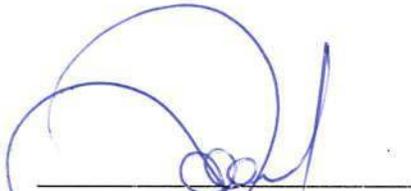
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de sus activos y pasivos, del financiamiento de la casa matriz y/o manteniendo los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito.

**NOTA 21 - EVENTOS SUBSECUENTES**

A finales del 2019, surgieron noticia de China sobre el COVID-19 (Coronavirus). La situación al final del año era que un número limitado de casos de un virus desconocido habían sido reportados a la Organización Mundial de la Salud. En los primeros meses del 2020, el virus se propagó a nivel mundial. La Compañía considera que este brote es un evento posterior que no genera ajuste a los estados financieros al 31 de diciembre de 2019. Actualmente, la Compañía revela que, al no estar en etapa de construcción de nuevos proyectos, el impacto financiero es limitado y considera que su posición financiera futura y los resultados de las operaciones no se verán afectados en el corto plazo. sin embargo, dependiendo de los desarrollos futuros, puede tener un impacto negativo en la Compañía.



\_\_\_\_\_  
Diana Freile  
Gerente General



\_\_\_\_\_  
Diana León  
Contadora