

## ECUATUDELA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresadas en USDólares)

#### A. INFORMACIÓN GENERAL:

**Entidad:** Fue constituida en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública del 16 de noviembre de 2012, aprobada por la Superintendencia de Compañía según resolución No. SC.IJ.DJC.G.12.0007094 de 16 de noviembre de 2012 e inscrita en el Registro Mercantil el 7 de diciembre de 2012 bajo el repertorio No. 61.848 e inscripción No. 22550 con la razón social de ECUATUDELA S.A. Tiene como actividad económica principal compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales. Su domicilio esta ubicado en la Cdra. Vernaza Norte Mz. 7 solar 7.

La Compañía al 31 de diciembre de 2019 un total de 2 empleados entre administración y equipo de venta. La Compañía durante los últimos 3 años no ha generado ingresos por ventas de viviendas.

El capital social de la Compañía asciende a US\$42,500 con un valor nominal de US\$1 cada una distribuido de la siguiente forma:

No.	Accionistas	Nacionalidad	Importe en acciones	Porcentajes
1	Martin Sieso Juan Manuel	España	21,250	50%
2	Uribola Zardoya Pedro José	España	21,250	50%
			42,500	100%

#### Aprobación de estados financieros:

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización de fecha 17 de febrero de 2020, por parte del Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de los Accionistas para su aprobación definitiva.

#### B. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

**Declaración de cumplimiento:** Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF Para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

**Bases de medición:** Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.

## **ECUATUDELA S.A.**

### **B. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:** (Continuación)

Se utilizará la jerarquía siguiente para estimar el valor razonable de un activo:

- a) Precios cotizados para activos idénticos (similares) en un mercado activo a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- b) Cuando no estén disponibles precios cotizados, el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico en condiciones de independencia mutua entre las partes interesadas y debidamente informadas.
- c) Si el mercado para el activo no está activo y cualquier acuerdo de venta vinculante o las transacciones recientes de un activo idéntico por sí solas no constituyen una buena estimación del valor razonable, se utilizará otra técnica de valoración.

**Juicios y estimaciones:** La preparación de estados financieros conforme a las NIIF Para PYMES requiere el uso de estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota D se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

**Moneda funcional y de presentación:** El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de curso legal en la República del Ecuador y, por lo tanto, moneda funcional y de presentación de la Compañía.

### **C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto las propiedades que se miden a su valor revaluado. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

**Efectivo y equivalentes al efectivo:** Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

**Activo financiero:** Es un derecho que posee la Compañía de recibir recursos en el futuro; derecho que puede proceder de las operaciones de prestación de servicios, préstamos otorgados a terceros o a partes relacionadas.

Al final de cada periodo contable, los importes registrados en libros de todos los activos financieros son sometidos a revisión con el objetivo de determinar si existe evidencia objetiva de incobrabilidad o deterioro de sus valores en libros, de ser este el caso se registra una pérdida por deterioro de valor en el resultado de ese periodo.

## ECUATUDELA S.A.

### C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

**Pasivos financieros:** Los pasivos financieros comprenden cuentas por pagar proveedores, y cuentas por pagar relacionadas con los cuales se mantienen préstamos financieros. Las cuentas por pagar proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios.

Adquiridos en el curso normal de negocio y no devengan intereses e incluyen en el pasivo corriente, pues se cancelan dentro de un plazo de 90 días.

La Compañía reconoce un pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a pagar el pasivo.

**Inventarios:** Registran los costos capitalizados de insumos y materiales, mano de obra y otros gastos incurridos en la construcción de viviendas, sobre los cuales no existe escritura de venta.

**Terreno:** Corresponde al lugar en donde se encuentra el proyecto inmobiliario.

**Otros activos:** Comprenden los gastos operativos y costos asociados con el desarrollo, implementación y puesta en marcha de las edificaciones de viviendas.

**Otras obligaciones corrientes:** Comprenden obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

**Impuesto 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 que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible. Sin embargo, para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas o exportadores habituales, la tarifa de impuesto a la renta aplicable será del 22%.

La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades 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; 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.

## **ECUATUDELA S.A.**

### **C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:** (Continuación)

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 sea igual o superior al 50% del capital social o de aquél 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.

**Beneficios a empleados a corto plazo:** Según las leyes laborales vigentes al cierre del ejercicio, la compañía reconoce las provisiones correspondientes al beneficio de vacaciones, décimo tercero y décimo cuarto atendiendo al postulado de devengo contable. Todos estos beneficios se cancelan dentro de los doce meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal. La Compañía reconoce también un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa de 15% sobre la utilidad antes de participación trabajadores e Impuesto.

**Ingresos ordinarios:** Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de la venta de vivienda en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace entrega de la vivienda al comprador.

**Costos y gastos ordinarios:** Los gastos que se relacionan con el periodo, se registran en resultados cuando se conocen.

**Modificaciones a la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES):** No se han emitido nuevos pronunciamientos de las NIIF para PYMES. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad se reunió el 12 de marzo de 2019 para la revisión completa. No se ha tomado alguna decisión hasta el momento.

### **D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración 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.

En opinión de la administración, no se han realizado tales estimaciones y supuestos, no obstante, las estimaciones y juicios subyacentes se revisan regularmente.

## ECUATUDELA S.A.

### **E. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,011		5,081	
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Cuentas y documentos por cobrar comerciales	28,037		28,037	
<b>Total activos financieros</b>	<b>32,048</b>		<b>33,118</b>	
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	8,500		8,500	
Cuentas y documentos por pagar relacionados	864,000		834,000	
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>872,500</b>		<b>842,500</b>	

### **F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de efectivo en bancos es de libre disponibilidad. Incluye caja y bancos, y si lo hubiere inversiones con vencimientos menores a tres meses, desde la fecha de origen, así como otros valores de alta liquidez.

### **G. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Clientes comerciales	(1) 28,037	28,037
	28,037	28,037

(1) Corresponde a saldos pendientes de cobro por trámites notariales y escrituras de viviendas de clientes.

### **H. INVENTARIOS:**

Corresponde a suministros de materiales que se reconoce como inventario de obras de bienes inmuebles en construcción disponible para su venta.

### **I. TERRENOS:**

Corresponde al terreno en donde se construye los bienes inmuebles que estarán disponible para su venta, este se encuentra ubicado en la Provincia de Santa Elena.

### **J. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:**

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Clientes comerciales	253,523	189,199
	253,523	189,199

**ECUATUDELA S.A.****K. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS:**

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Accionistas	(1)	864,000
		834,000
		864,000
		834,000

- (1) Corresponde a la inversión realizada por los accionistas para el funcionamiento de la Compañía, estos préstamos no tienen fecha de vencimiento, genera un interés al final del pago.

**L. PATRIMONIO:**

**Capital social:** Representan 42,500 participaciones de valor nominal a un valor unitario de US\$1 cada una; todas ordinarias y nominativas. Mediante Escritura Pública se realizó el aumento de capital por US\$30,000 con fecha 16 de octubre de 2019, el cual se dio por medio de transferencia en efectivo.

**Resultados acumulados:** El saldo de esta cuenta está a disposición de los Socios de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

**M. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:**

Al cierre de cada período económico que se indica, la Compañía no generó base imponible para el cálculo de participación a trabajadores e impuesto a la renta.

**N. ASUNTOS TRIBUTARIOS:**

El 31 de diciembre de 2019, entró en vigor la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, mediante su publicación en Registro Oficial No. 111. Las principales reformas, que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

<b>Exenciones</b>	<b>Deducciones</b>	<b>Otros</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Solamente los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales (la capitalización de utilidades no se considera distribución de dividendos inclusive si se genera por efectos de la reinversión de utilidades).</li> <li>➤ Las utilidades, rendimientos o beneficios de sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre y cuando cumplan con ciertas condiciones establecidas en la Ley.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Será deducible el interés en operaciones con partes relacionadas o independientes, siempre y cuando no sea mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.</li> <li>➤ Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Los dividendos o utilidades efectivamente distribuidos a todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a una sociedad residente en Ecuador o un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente, estarán gravados con el 40%. Cuando se distribuyan a personas naturales residentes en Ecuador, formarán parte de su renta global y serán sujetos de retención del 25%.</li> </ul>

**ECUATUDELA S.A.****N. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)**

Exenciones	Deducciones	Otros
<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo mínimo de tenencia de 365 días.</li> <li>➢ Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno.</li> <li>➢ Se agregan los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y pensiones jubilares, actuarialmente formuladas por empresas o profesionales especializados. En el caso de las provisiones para pensiones jubilares, deberán corresponder a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, y los aportes en efectivo de estas provisiones, deberán ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.</li> <li>➢ Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos, hasta un 150% de los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y hasta el 1% del ingreso gravado por los recursos y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregados a instituciones de Educación Superior.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Se elimina definitivamente la figura de anticipo de impuesto a la renta como pago mínimo, y se otorga la posibilidad del pago anticipado y voluntario del impuesto a la renta, por una suma que será igual al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta.</li> <li>➢ Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos microemprendedores.</li> </ul>

**O. HECHOS SUBSECUENTES:**

Con fecha 16 de marzo de 2020, el Presidente de la República decretó estado de emergencia sanitaria nacional por la pandemia identificada "COVID-19", misma que ha generado la suspensión de actividades productivas. No es posible predecir de manera cierta el impacto, de existir alguno, sobre los estados financieros de la Compañía, no obstante, se prevé dificultades en la recuperación de cartera y una disminución significativa en los ingresos.

Excepto por lo indicado en el párrafo precedente, no han ocurrido otros eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

  
 Sr. Pedro José Urbiola Zaryoda  
 Representante legal

  
 CPA. Miguel Stalin Jaramillo Barrera  
 Contador