LANDCO CONSTRUCTORS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 JUNTO CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES.

SPACTSA
AUDITORS-ACCOUNTING-TAX

LANDCO CONSTRUCTORS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 JUNTO CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES.

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas usadas:

US$	- Dólares estadounidense
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	- Servicio de Rentas Internas

SPACTSA
AUDITORS-ACCOUNTING-TAX

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de **LANDCO CONSTRUCTORS S.A.:**

Guayaquil, 18 de Marzo del 2020.

Opinión.

Hemos auditado el Estado de Situación Financiera que se acompaña de la compañía LANDCO CONSTRUCTORS S.A. al 31 DE DICIEMBRE DE 2019, junto con los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados basados en nuestra auditoría.

En nuestra opinión, los mencionados ESTADOS FINANCIEROS presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de LANDCO CONSTRUCTORS S.A. al 31 DE DICIEMBRE DE 2019, resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivos por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de LANDCO CONSTRUCTORS S.A., 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) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética 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.

Otros Asuntos de Énfasis

LANDCO CONSTRUCTORS S.A. presentan los ESTADOS FINANCIEROS con periodo 2019, conformen se establecen en las Normas dictadas por la Superintendencia de Compañías e Internacionales de Auditoria y Aseguramiento. Dichos ESTADOS FINANCIEROS han sido auditados por nosotros por primera vez.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Directorio de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), 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 y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

SPACTSA SA.

SPACTSA AUDITORS
RNAE No. 1382

MCI. Leopoldo Cruz Castro
RNCP No.34876

LANDCO CONSTRUCTORS S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de Diciembre del 2019.
(Expresados en dólares estadounidense)

		31.12.19	31.12.18			31.12.19	31.12.18
ACTIVOS	NOTAS	US$	US$	PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	NOTAS	US$	US$
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	413.137	24.661	Obligaciones financieras C.Plazo	9	63.654	-
Documentos y cuentas por cobrar:				Cuentas por pagar locales y del exterior:	8		
Clientes	4	1.089.559	-	Proveedores		552.218	35.705
Compañias y partes relacionadas		600	600	Impuestos por pagar		53.870	8.882
Impuestos y retenciones		379.092	16.619	Pasivos acumulados		149.734	-
Anticipo a proveedores		330.690	17.431	Sueldos por pagar		37.983	200.220
Empleados		1.572	-	Anticipo a clientes		2.249.837	-
Pagos anticipados		29.631	-				
Inventarios	5	424.197	187.296				
Activo Corriente, Total		**2.668.479**	**246.607**	**Pasivo Corriente, Total**		**3.107.297**	**244.807**
ACTIVOS, NO CORRIENTES				PASIVOS, NO CORRIENTES			
Propiedad, planta y equipo, neto	6	620.854	-	Obligaciones financieras L.Plazo	9	155.048	-
Otros activos a largo, plazo	7	338.253	-				
Activos, No Corriente, Total		**959.107**	**-**	**Pasivos, No Corriente, Total**		**155.048**	**-**
				PATRIMONIO (Véase estados adjuntos)		**365.241**	**1.800**
Activo, Total		**3.627.586**	**246.607**	**Patrimonio Neto y Pasivos, Total**		**3.627.586**	**246.607**

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Diego Rafael Ortega Santos
Gerente General

Jose Luis Savignay Alvarado
Contador General

LANDCO CONSTRUCTORS S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
Al 31 de Diciembre del 2019.
(Expresados en dólares estadounidense)

		31.12.19	31.12.18
	NOTAS	US$	US$
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES			
Ingresos ordinarios, total	10	8.565.912	-
Otros ingresos		68.110	-
Costo de Venta	11	(7.616.886)	-
Margen Bruto		1.017.136	-
Gastos de Administración	12	(388.224)	-
Gastos Financieros		(15.522)	-
Otros Egresos		(794)	-
Ganancia (Pérdida)		612.596	-
Participación trabajadores, 15%		(91.889)	-
Impuesto a la renta 25%		(157.265)	-
Resultado de Ingreso y Gastos netos, totales		**363.441**	-

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Diego Rafael Ortega Santos
Gerente General

Jose Luis Savichay Alvarado
Contador General

DCO CONSTRUCTORS S.A.
ADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
1 de Diciembre del 2019.
resados en dólares estadounidense)

	Capital Social	Aporte futuro aumento de capital	Utilidad del Ejercicio	Total patrimonio
do al 1 de enero del 2018	800	-	-	800
ortes en efectivo		1.000		1.000
do Final Periodo Anterior 31.12.18	**800**	**1.000**	**-**	**1.800**
do al 1 de enero del 2019	800	1.000	-	1.800
idad del ejercicio 31,12,19			363.441	363.441
do Final Periodo Actual 31.12.19	**800**	**1.000**	**363.441**	**365.241**

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Diego Rafael Ortega Santos
Gerente General

Jose Luis Savichay Alvarado
Contador General

LANDCO CONSTRUCTORS S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 31 de Diciembre del 2019.
(Expresados en dólares estadounidense)

	31.12.2019	31.12.2018
	US$	US$
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Ganancia (Pérdida) del año	363.441	-
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Provisiones de cuentas incobrables		-
Depreciaciones	27.262	
Movimiento		
	390.703	**-**
Cambios en activos y pasivos:		
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar	(1.089.559)	200.220
(Aumento) Disminución por cobro de impuesto del año	(362.473)	
(Aumento) Disminución en inventarios	(266.532)	
(Aumento) Disminución en otros activos	(314.832)	
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar y documento x pagar	516.513	(176.759)
Aumento (Disminución) Pasivos acumulados por pagar	178.835	
Aumento (Disminución) en impuestos por pagar	53.870	
Aumentos (Disminución) en otros pasivos	2.049.617	
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	**1.156.143**	**23.461**
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adiciones de activo fijo	(648.116)	-
Transferencia de activo fijo	-	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	**(648.116)**	**-**
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aumento en cuentas por pagar a largo plazo	63.654	-
Aumento y/o Disminución a partes y compañías relacionadas	(338.253)	1.000
Transferencias y pagos a compañías relacionadas	155.048	-
Aumento y/o disminución en obligaciones financieras	-	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento	**(119.551)**	**1.000**
(Disminución) aumento neto en efectivo	**388.476**	**24.461**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	**24.661**	**200**
Sobregiro equivalente de efectivo	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	**413.137**	**24.661**

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

(1)

Diego Rafael Ortega Santos

José Luis Alvarado Saviehay

LANDCO CONSTRUCTORS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre del 2019.

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía LANDCO CONSTRUCTORS S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil eL 11 de Agosto del 2014; su actividad principal es la asesoría técnica de arquitectura de diseños de edificios y dibujos de planos de construcción de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, centros comerciales, residenciales, condominios e industrias.

Durante el año 2019 se avanzaron importantes proyectos de construcción como los de Edificio administrativo, odontología de una unidad educativa de educación superior, entre otras.

Situación financiera

En el año 2019, la situación financiera global ha evidenciado una lenta reactivación, luego de la crisis económica inmobiliaria que ha afectado la economía del país principalmente en lo relacionado a: la disminución sustancial en la compra venta de unidades inmobiliarias, principal fuente de ingresos del Sector de la Construcción; caída en las remesas de los migrantes que recibe el país; cambio en las normativas tributarias al sector empresarial, incremento en el gasto corriente; e importante déficit presupuestario aún sin fuentes de financiamiento, entre otros factores que han hecho que el país entre un proceso de deterioro caracterizado, entre otros aspectos.

Para LANCO CONSTRUCTORS S.A. la situación antes mencionada no ha generado efectos significativos en sus operaciones, considerando que entre el 2018 y 2019 presenta un incremento en sus resultados netos de aproximadamente 100%, sin embargo como parte de giro de negocio inmobiliario presenta al 31 de diciembre del 2019 un SUPERAVIT de capital de trabajo de US$1,811,020 originado principalmente por los anticipos y gestión de obras en construcción, cuyos flujos se van generando a medida del avance de obra. La Administración de la Compañía, espera mantener el mismo índice positivo y ritmo de trabajo en el sector de la construcción.

Los estados financieros adjuntos han sido aprobados y autorizados por la gerencia de la Compañía para su distribución el 13 de febrero de 2020 y serán presentados para aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

Su domicilio fiscal está ubicado en el Cantón Samborondón, Km 2,5 vía Puntilla, centro comercial Plaza Nova 2 piso oficina 3b Ruc#0992875526001

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros --

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIFF PYMES) las que han sido adoptadas por Ecuador a través de su organismos de control la Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en la resolución del 21 de agosto del 2006, estableció que las NIIF, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la SIC y están basados en el costo.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) involucra la elaboración de estimaciones contables 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 pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Las estimaciones y supuestos relacionados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran razonables en las circunstancias actuales, cuyo resultado es la base de formar juicios sobre el valor en libros de activos y pasivos que no son fácilmente determinados por otras fuentes.

Los Estados Financieros son preparados en su moneda funcional que es el dólar estadounidense.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalente de efectivo reconocido en los Estados Financieros comprenden los saldos bancarios, depósitos a plazo, y otras inversiones cuya principal característica es su liquidez con vencimiento a doce meses. Estas partidas se registran a costo histórico más intereses devengados.

c) Instrumentos financieros – Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial.-

Los activos financieros se clasifican al momento del reconocimiento inicial como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar , inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los activos financieros que se contabilizan al valor razonable con cambios a resultados.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, en las cuatro categorías siguientes:

- Activos financieros al valor razonable con cambios a resultados
- Prestamos y cuentas por cobrar
- Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento
- Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros de la compañía se clasifican en préstamos y cuentas por cobrar,

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después de su reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

La Compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas: efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a entidades relacionadas, las cuales están expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas de cobranza dudosa cuando es aplicable.

Baja de activos financieros-

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- Se hayan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;

- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Cuando se han transferido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya celebrado un acuerdo de transferencia, la Compañía evalúa si ha retenido, y en qué medida, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. Cuando la Compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni tampoco ha transferido el control del mismo, la Compañía continúa reconociendo contablemente el activo transferido en la medida de su implicación continuada sobre el mismo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de manera tal que reflejen los derechos y obligaciones que la Compañía haya retenido.

Deterioro del valor de los activos financieros-

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un deterioro del valor existe si uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el evento que causa la pérdida) tienen impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros, y ese impacto negativo puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, tales como cambios adversos en el estado de los pagos en mora o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Deterioro de activos financieros contabilizados al costo amortizado-

Para los activos financieros contabilizados por su costo amortizado, la Compañía primero evalúa si existe alguna evidencia objetiva de deterioro del valor para los activos financieros que

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no resulten individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su significatividad, incluirá ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evaluará de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no se incluyen en la evaluación de deterioro del valor efectuada de manera colectiva.

El importe de cualquier pérdida por deterioro del valor identificada se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluidas las pérdidas de crédito futuras esperadas que aún no se hayan incurrido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un préstamo devenga una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de provisión por desvalorización y la pérdida se reconoce en el estado de resultados. Los intereses ganados (registrados como ingresos financieros en el estado de resultados) se siguen devengando sobre el importe en libros reducido, aplicando la tasa de interés utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a los fines de medir la pérdida por deterioro del valor. Los préstamos y la provisión por desvalorización correspondiente, se dan de baja cuando no existen expectativas realistas de un recupero futuro y todas las garantías que sobre ellos pudieran existir se efectivizaron o transfirieron a la Compañía. Si, en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de provisión por desvalorización. Si posteriormente se recupera una partida que fue imputada a pérdida, el recupero se acredita como costos financieros en el estado de resultados.

Pasivos financieros-
Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados por su costo amortizado se registran netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

La Compañía mantiene en esta categoría a los pasivos financieros, cuentas por pagar a entidades relacionadas.

Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación. Los pasivos financieros de la Compañía corresponden a préstamos y cuentas por pagar.

Préstamos y cuentas por pagar

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

Después de su reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas por pagar se miden a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o costos que son parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye en el costo financiero en el estado de resultados integrales.

La Compañía mantiene en esta categoría acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas.

Baja de pasivos financieros-
Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados integrales.

Compensación de instrumentos financieros-
Los activos financieros y los pasivos financieros son objeto de compensación de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, (i) si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos; y (ii) si existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

c) Inventarios
Los inventarios se valoran al costo o valor neto realizable, el que sea menor. Los costos incurridos para llevar cada producto a su ubicación y darle su condición de venta, forman parte del costo.

d) Otros activos-
La Compañía mantiene como parte de otros activos aquellas adquisiciones de software para tecnificar sus operaciones, los cuales se amortizan en función de la vida útil estimada por la gerencia de la Compañía, considerando la experiencia histórica y de la industria en la que opera.

d) Propiedades, maquinaria, muebles, equipos y vehículos –

Propiedad, maquinaria, muebles, equipos y vehículos se encuentran valorados al costo, neto de depreciación acumulada y las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

Los costos de mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o una extensión de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a las cuentas de resultados del ejercicio en que se incurren.
Propiedad, maquinaria, muebles, equipos y vehículos se deprecian desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada.

Los métodos y períodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil estimada de los bienes, que son:

	Años
Edificio	20
Equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	3
Equipos	10
Maquinaria	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	5

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada balance general. El valor residual de un activo a menudo es poco significativo y puede ignorarse en el cálculo de depreciación a menos que sea probable que sea material, la Compañía ha establecido excepto para edificios la política de fijar un valor residual que oscila entre el 1% al 5% de su costo, en vista de que al final de su vida útil, normalmente los activos son realizados de acuerdo a su naturaleza y estado.

Un componente de propiedad, maquinaria, muebles, equipos y vehículos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

e) Deterioro de activos no financieros.-

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiples de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidos en el estado de resultados integrales.
Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

f) **Beneficios a empleados-**
Corto plazo:

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doces meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios, se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.
Como parte de los beneficios a corto plazo se incluye la participación a trabajadores que se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

Largo plazo:
La Compañía, según las leyes laborales vigentes, mantiene un plan de beneficios definidos que corresponde a un plan de jubilación patronal y desahucio que se registra con cargo a resultados del año y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, que se determina anualmente con base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de las obligaciones de beneficios definidos se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el perito. Las pérdidas y ganancias actuariales se reconocen como otros resultados integrales.

g) Impuestos-

Impuesto a la renta corriente

Los activos y pasivos por el impuesto a la renta corriente del año en curso se miden por los importes que se espera recuperar o pagar de o a la autoridad fiscal. Las tasas impositivas y la normativa fiscal utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. La gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas fiscales aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida que sea probable la disponibilidad de la utilidad tributaria contra las cuales imputan esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente.

Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que se torne probable la existencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporarias se reversen, considerando las tasas del impuesto a la renta vigentes establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y sus reformas, que es del 22%.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta a impuestos y la misma jurisdicción fiscal.
El activo por impuesto diferido no se descuenta a su valor actual y se clasifica como no corriente.

h) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genera el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

i) Reconocimiento de costos y gastos-

El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes y servicios, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.
Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

j) Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes-

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando la Compañía:

- espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; o
- el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Compañía:

- espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación;
- el pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o
- no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

k) Eventos posteriores.-

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que provean información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son incluidos en notas a los estados financieros.

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

		31.12.19	31.12.18
		US$	US$
Caja		3.200	2.200
Bancos	(1)	409.937	22.461
Efectivo neto y Equivalentes de Efectivo		413.137	24.661

1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el efectivo en bancos corresponde a depósitos en cuentas bancarias del país, denominadas cuentas de ahorros y corrientes en dólares de los Estados Unidos de América, los cuales no tienen restricciones, son de libre disponibilidad y no generan intereses.

NOTA 4 –DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Composición:

		31.12.19	31.12.18
		US$	US$
Clientes	(1)	1.089.559	-
Compañias y partes relacionadas		600	600
Impuestos y retenciones	(2)	379.092	16.619
Anticipos a proveedores	(3)	330.690	17.431
Empleados		1.572	-
Pagos anticipados		29.632	-
Doc. y Ctas por Cobrar		1.831.145	34.650

1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por cobrar clientes corresponden a avances de obra por construcción de obras privadas en el sector de Samborondón.

2) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los impuestos y retenciones corresponden a retención en la fuente, iva en compras, impuesto salidas de divisas.

3) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cuenta anticipo a proveedores, contratistas y subcontratistas de obra de construcción.

En diciembre 30 del 2019, se emitió la Ley de Simplificación y Progresividad Tributaria para simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales. En enero 29 del 2020, el SRI emitió una resolución en la cual establece el procedimiento, condiciones y requisitos para la declaración y pago de la contribución única y temporal establecida en la Ley referida precedentemente, la cual se calcula sobre la base de los ingresos obtenidos por las empresas en el año 2018. Si bien esta contribución cumple los requisitos de la NIC 37 para el reconocimiento de provisiones, la Administración, en aplicación del Marco Conceptual para la elaboración de los estados financieros bajo NIIF, características cualitativas de los estados financieros entre las cuales se tiene a la fiabilidad y el principio de la prudencia; ha considerado no apropiado efectuar el reconocimiento total de la provisión para el pago de esta contribución vigente para los años 2020 al 2022, la compañía Landco S.A. en el año 2018 no tuvo ingresos que lo obligue a provisionar dicho impuesto, considerando el entorno de crisis financiera actual y el requerimiento del conglomerado empresarial de reducir el importe de impuestos y

contribuciones, lo cual representa un alto nivel de incertidumbre que esta contribución se mantenga durante los años planteados en la Ley. En su lugar, la entidad registrará el gasto correspondiente, sobre la base del pago efectivo efectuado en cada año de vigencia de la contribución para el año 2019.

NOTA 5 - INVENTARIO – OBRAS EN PROCESO

Composición:

	31.12.19	31.12.18
	US$	US$
Inventario general	424.197	187.296
Inventario, Total.	424.197	187.296

Corresponde a construcción de obras privadas en el sector Samborondón.

NOTA 6 - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Composición:

	31.12.19	31.12.18	%
Equipo de computacion	14.554	-	33
Maquinaria y Equipo	370.214	-	10
Vehiculos	233.598	-	20
Intangible	29.750	-	20
Total	648.116	-	
Menos: Depreciación acumulada	(27.262)	-	
Total Propiedad, Planta y Equipo, Neto	620.854	-	

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo de propiedad, maquinaria, muebles, equipos y vehículos se formaba de la siguiente manera.

Movimiento:

Rubros	Saldo al 31-Dic-18	Adiciones	Baja	Reclasificacion	Ventas	Ajustes	Saldo al 31-Dic-19
Costo							
Intangible	-	29.750					29.750
Vehículos	-	233.598					233.598
Maquinarias	-	370.214					370.214
Equipos computacion	-	14.554					14.554
Subotal	-	**648.116**	-	-	-	-	**648.116**
Depreciación							
Dep. Acum. Vehículos	-	(17.629)					(17.629)
Dep. Acum. Maquinarias	-	(6.888)					(6.888)
Dep. Acum. Equipo	-	(2.745)					(2.745)
Subotal	-	(27.262)	-	-	-	-	(27.262)
Total	-	620.854					620.854

NOTA 7 – OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO
Composición:

	31.12.19	31.12.18
	US$	US$
Compañías y partes relacionadas	310.000	-
Intereses a largo plazo	28.253	-
Doc. y Ctas por Cobrar	338.253	-

1) Al 31 de diciembre del 2019 otros activos a largo plazo por cobrar corresponde, a préstamos a compañías relacionadas que generan intereses a largo plazo.

NOTA 8 – PASIVO CORRIENTE
Composición:

	31.12.19	31.12.18
	US$	US$
Proveedores	552.218	35.705
Impuestos por pagar	53.870	8.882
Pasivos acumulados	149.734	-
Sueldos por pagar	37.983	-
Anticipo de clientes	2.249.837	200.220
Pasivo Corriente,Total	3.043.642	244.807

1) Se originan principalmente por compras de bienes y servicios a proveedores locales y tienen vencimiento corriente y no generan intereses.

NOTA 9 – OBLIGACIONES FINANCIERAS
Composición:

	31.12.19	31.12.18
	US$	US$
Capital C.plazo	44.588	-
Intereses C.plazo	19.066	-
Capital L.plazo	129.159	-
Intereses L.plazo	25.889	-
Obligaciones financieras,Total	218.702	-

1) Al 31 de diciembre 2019 obligación financiera a corto y largo plazo corresponde a la adquisición de maquinarias para el sector de la construcción a Mavesa S.A.

NOTA 10 - INGRESOS
Composición:

	31.12.19	31.12.18
	US$	US$
Ingresos ordinarios	8.565.912	-
Otros Ingresos	68.110	-
Ventas netas	8.634.022	-

Representa principalmente a servicio por avance de obra en el sector de la construcción.

NOTA 11 - COSTO DE VENTA
Composición:

	31.12.19	31.12.18
	US$	US$
Costos de materiales	5.647.593	-
Costos de sueldos y salarios	1.782.365	-
Costos de mantenimiento	186.928	
Ventas netas	7.616.886	-

Representa principalmente a costos por avance de obra en el sector de la construcción del sector privado en el sector Samborondón.

NOTA 12 – GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS
Composición:

	31.12.19	31.12.18
	US$	US$
Sueldos y beneficios sociales	326.475	-
Tasas, impuestos y multas	5.119	-
Depreciación	2.745	-
Honorarios profesionales	1.130	-
Mantenimiento	44.981	-
Viáticos	686	-
Servicios básicos	900	-
Otros	22.504	-
Total Gastos	404.540	-

NOTA 13 – IMPUESTO A LA RENTA - 2019

Composición:

	2019	2018
UTILIDAD DEL EJERCICIO	612.596	-
(-) 15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	91889	-
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	**520.707**	-
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES	108.354	-
(-) AMORTIZACION PERDIDAS TRIBUTARIAS		
UTILIDAD GRABABLE (BASE IMPONIBLE)	**629.061**	-
IMPUESTO CAUSADO	157.265	-
(-) ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA		0
(-) CRÈDITO TRIBUTARIO ISD		
(-) RETENCIÒN EN LA FUENTE	-116.439	
(-) CRÈDITO TRIBUTARIO AÑOS ANTERIORES		
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	**40.826**	**0**

NOTA 14 – CONTRATOS SUSCRITOS

A continuación, se efectúa un resumen de los principales contratos que mantiene suscrito Landco Constructors S.A.

a) **Contrato de Derribo de Edificio Existente, mejoramiento de suelo, cambio de vegetación, construcción de sótano, planta baja y 6 pisos altos con las respectivas ingenierías y obras complementarias. (UEES)**

El 19 del mes de noviembre del 2018, se celebra el siguiente contrato de construcción del edificio nuevo administrativo y diferentes facultades; que corresponde a derribo de edificio existente, mejoramiento de suelos, movimientos de tierras, cambio de vegetación, construcción de sótano, planta baja y 6 pisos altos con las respectivas ingenierías estructural, eléctrica, sanitaria, y climatización y obras complementarias.

Honorarios y forma de pago:

El honorario único y total que se pagará a la Compañía por la dirección técnica, administración, gestión, imprevistos, y control de todas las obras del presente contrato es de US$11,056,320.19 a ser pagados contra entrega de planillas por avance de obra

Plazo de ejecución:

El plazo para la ejecución de la obra, de conformidad con el cronograma de trabajo establecido será hasta el 1 de septiembre del 2020, salvo casos fortuitos o de fuerza mayor, debidamente comprobados.

b) Contrato de Excavación y retiro de material existente, mejoramiento de suelo, construcción de sótano, planta baja y 1 piso alto con las respectivas ingenierías y obras complementarias. (UEES)

El 02 del mes de abril del 2019, se celebra el siguiente contrato de construcción de excavación y retiro de material existente, mejoramiento de suelos, movimientos de tierras, cambio de vegetación, construcción de sótano, planta baja y 1 piso alto con las respectivas ingenierías estructural, eléctrica, sanitaria, y climatización y obras complementarias.

Honorarios y forma de pago:

El honorario único y total que se pagara a la Compañía por la dirección técnica, administración, gestión, imprevistos, y control de todas las obras del presente contrato es de US$2,888,916.81 a ser pagados contra entrega de planillas por avance de obra

Plazo de ejecución:

El plazo para la ejecución de la obra, de conformidad con el cronograma de trabajo establecido será hasta el 2 de agosto del 2019, salvo casos fortuitos o de fuerza mayor, debidamente comprobados.

c) Contrato de Trabajo de campo, suministros e hincado de pilotes, y obras varias de la Universidad Particular de Especialidades Espíritu Santo.

El 08 del mes de octubre del 2018, se celebra el siguiente contrato de trabajo de campo, suministro e hincado de pilotes y obras varias.

Honorarios y forma de pago:

El honorario único y total que se pagará a la Compañía por la dirección técnica, administración, gestión, imprevistos, y control de todas las obras del presente contrato es de US$1,076,044.10 a ser pagados contra entrega de planillas por avance de obra

Plazo de ejecución:

El plazo para la ejecución de la obra, de conformidad con el cronograma de trabajo establecido será hasta el 10 de agosto del 2019, salvo casos fortuitos o de fuerza mayor, debidamente comprobados.

NOTA 15 - CAPITAL SOCIAL

La composición accionaria del capital pagado AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, de la compañía esta constituida por 800 acciones con un valor nominal de US$ 1,00 cada una, todas ordinarias y nominativas.

	Acciones	%
Ortega Santos Diego Rafael	799,00	99,88%
Landev Land Developers S.A.	1	0,13%
Total acciones	800,00	100%

NOTA 16 - REVISIONES TRIBUTARIAS - SRI

Al 31 DE DICIEMBRE DE 2019, las declaraciones de impuestos están abiertas para la revisión por parte de las autoridades de control, desde el año 2014 hasta el año 2018.

A la fecha de esta auditoría no existe información relevante de importancia relativa en la compañía LANDCO CONSTRUCTORS S.A. en el periodo 2019.

NOTA 17 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍA RELACIONADAS.

A continuación se presenta los saldos y transacciones realizadas durante el año con compañías, personas naturales y partes relacionadas. Se considera parte relacionada a los accionistas, en acciones comunes, o con participación accionaria significativa.

Los saldos en Documentos y Cuentas por Cobrar al cierre de cada año son:

	31.12.19	31.12.18
	US$	US$
Cajudiort S.A.	260.000	-
Landev Land Developers S.A.	50.000	
Total	310.000	-

NOTA 18 - EVENTOS SUBSECUENTES

EL 11 de marzo del 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaro la pandemia relacionada con el brote del virus coronavirus (COVID19). Esta situación a nivel mundial ha ocasionado que los gobiernos tomen medidas que restringen la movilidad de personas en la ciudades, regiones y países para contenerla, afectando a todas las actividades económicas. Ecuador se ha visto afectado por esta situación, ocasionado que el Gobierne decrete el "estado de excepción" el 16 de marzo 2020, donde se establece principalmente restricción de la circulación en el País bajo ciertas condiciones. Las operaciones de la compañía se han visto afectadas por las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional.

La Administración de la Compañía tiene planes de continuidad del negocio y está evaluando constantemente la situación estableciendo prioridades como el cuidado de la salud de los colaboradores, comunicación permanente con los grupos de interés y obtener liquidez para la continuidad de las operaciones.

Las situación arribas indicadas pueden impactar las operaciones de la compañía y hasta la fecha de este informe (marzo 18, 2020) no es posible cuantificar los efectos financieros de estas medidas de restricción ya que se desconoce el tiempo que dure esta situación, razón por la cual los estados financieros deben ser leídos tomando en consideración estas circunstancias.