

ESPACIOS CORPORATIVOS CORPTOWER CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE

2019

(Expresados en dólares de los ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
USD**

	NOTAS	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVOS			
CORRIENTES		1,931,952.58	442,918.21
Efectivo y equivalentes de efectivo	(3)	108,787.63	28,789.94
Inversiones	(4)	292,172.14	0.00
Activos por Impuestos corrientes	(5)	30,824.21	1,604.86
Inventario de obras en construcción para la venta	(6)	1,340,785.42	412,523.41
Anticipo a Proveedores	(7)	159,383.18	0.00
TOTAL ACTIVO		1,931,952.58	442,918.21
PASIVOS			
CORRIENTES		811,011.44	393,005.61
Cuentas y documentos por pagar	(8)	808,628.79	391,965.27
Obligaciones con la Administración Tributaria y el IESS	(9)	2,382.65	1,040.34
NO CORRIENTES		1,133,293.34	55,300.00
Anticipos de Clientes	(10)	1,133,293.34	55,300.00
TOTAL PASIVO		1,944,304.78	448,305.61
PATRIMONIO		-12,352.20	-5,387.40
Capital Suscrito	(9)	400.00	400.00
Pérdidas Acumuladas de ejercicios anteriores		-5,787.40	0.00
Pérdida del Ejercicio	(10)	-6,964.80	-5,787.40
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1,931,952.58	442,918.21



Ing. Javier Ordóñez A.

Gerente



Ing. Paola León O.

Contadora

ESPACIOS CORPORATIVOS CORPTOWER CÍA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
DEL 01 DE ENERO DE 2019 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
USD

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		7,526.07	0.00
Ingresos Financieros		7,526.07	0.00
(-) GASTOS		(11) 14,490.87	5,787.40
Gastos Administrativos		14,432.02	5,755.37
Gastos Financieros		58.85	32.03
Pérdida del Ejercicio		-6,964.80	-5,787.40



Ing. Javier Ordóñez A.

Gerente



Ing. Paola León O.

Contadora

ESPACIOS CORPORATIVOS CORPTOWER C/A, LTDA.
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
 USD

CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVAS			RESULTADOS ACUMULADOS			TOTAL PATRIMONIO
		GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	EFFECTOS DE APLICACIÓN NIIF	GANANCIA NETA DEL PERÍODO	PÉRDIDA NETA DEL PERÍODO		
Saldo al 31 de diciembre de 2018	400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-5,387.40
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales	0.00	0.00	0.00	-5,787.40	0.00	0.00	5,787.40	0.00
Otros cambios	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultado del Ejercicio 2019	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,964.80	-6,964.80
Saldo al 31 de diciembre de 2019	400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,964.80	-12,352.20



Gerente



Contadora

ESPACIOS CORPORATIVOS CORPTOWER C.F.A. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
USD

	2019	2018
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	79,997.69	28,789.94
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-531,553.01	-28,389.94
Clases de cobros por actividades de operación	1,077,993.34	55,300.00
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	0.00	0.00
Otros cobros por actividades de operación	1,077,993.34	55,300.00
Clases de pagos por actividades de operación	-518,563.29	-26,345.54
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-526,069.36	-26,345.54
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	0.00	0.00
Intereses pagados	0.00	0.00
Intereses recibidos	7,526.07	0
Impuestos a las ganancias pagados	0.00	0.00
Otras entradas (salidas) de efectivo	-27,877.04	-564.52
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-451,555.32	0.00
Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	0.00	0.00
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	-292,172.13	0.00
Anticipos de efectivo efectuados a terceros	-159,383.18	0.00
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0.00	0.00
Intereses recibidos	0.00	0.00
Otras entradas (salidas) de efectivo	0.00	0.00
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	0.00	400.00
Aporte en efectivo por aumento de capital	0.00	400.00
Dividendos pagados	0.00	0.00
Intereses recibidos	0.00	0.00
Otras entradas (salidas) de efectivo	0.00	0.00
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	0.00	0.00
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0.00	0.00
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	79,997.69	28,789.94
EFEKTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	28,789.94	0.00
EFEKTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	108,787.63	28,789.94
CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE ISR A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	-6,964.80	-5,787.40
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	0.00	465.20
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	0.00	0.00
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	0.00	0.00
Ajustes por gasto por participación trabajadores	0.00	0.00
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	0.00	465.20
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	538,517.81	33,712.14
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	0.00	0.00
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	0.00	0.00
(Incremento) disminución en inventarios	-928,262.01	-412,523.41
(Incremento) disminución en otros activos	-29,219.35	-1,604.86
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	416,663.52	391,965.27
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	1,077,993.34	55,300.00
Incremento (disminución) en otros pasivos	1,342.31	575.14
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	531,553.01	-28,389.94


 Ing. Javier Ordóñez A.

Gerente


 Ing. Paola León O.

Contadora

1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

ESPACIOS CORPORATIVOS CORPTOWER CÍA. LTDA., (en adelante “la Compañía”) es una empresa legalmente constituida en el Ecuador, según escritura pública del 23 de diciembre de 2014, cuyo objeto social es la compra y venta de bienes inmuebles; con un plazo de duración de 50 años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura en el Registro Mercantil.

Su domicilio principal se encuentra ubicado en la Av. Octavio Chacón 1-55 en la ciudad de Cuenca, y cuyo domicilio fiscal se encuentra en la ciudad de Cuenca.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de Presentación

- Los Estados Financieros de la Compañía corresponden al 31 de diciembre del año 2019.
- La contabilidad se lleva por el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América.
- Se encuentran registradas todas las operaciones efectuadas en el año 2019, por el sistema de causación, al costo histórico, observando las normas y principio contables prescritos por disposición legal y las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y mediana entidades.
- Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norte América, que es la moneda de oficial circulación en el Ecuador.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Los principales cambios y aclaraciones en las políticas contables de la Compañía se establecen a continuación.

- En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en las notas que son parte de este informe.

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, por ser la moneda del entorno económico principal en que la empresa opera.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en instituciones financieras, de libre disponibilidad.

Cuentas Por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas Por Cobrar.

Corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de sus productos en el curso normal de los negocios.

Cabe recalcar que, al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan, y se provisiona el 100% de la cartera que esté vencida. Además, para considerar el gasto deducible se debe considerar que la LRTI y su reglamento indican que: "*Las provisiones para créditos incobrables originados en operaciones del giro ordinario del negocio, efectuadas en cada ejercicio impositivo a razón del 1% anual sobre los créditos comerciales concedidos en dicho ejercicio y que se encuentren pendientes de recaudación al cierre del mismo, sin que la provisión acumulada pueda exceder del 10% de la cartera total*".

Inversiones En Asociadas

No tiene inversiones en otras empresas asociadas.

Propiedad, Planta y Equipo

Las partidas de propiedad, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado.

El costo de propiedad planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos atribuibles a la adquisición y la construcción. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal o denominado de línea recta. Maquinaria, equipo y vehículos consideran valor residual

Las vidas útiles estimadas son las siguientes

	<u>Número de años</u>
Vehículos	hasta 20
Maquinaria y equipo	hasta 35
Equipos de computación	3
Muebles y Enseres	10

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

La utilidad o pérdida que surja 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 y es reconocido en resultados.

Activos Intangibles

La empresa no posee activos intangibles.

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros corresponden cuentas por pagar relacionadas, y, a deudas con socios, estas son medidas inicialmente al valor razonable.

Estas obligaciones se clasifican en el pasivo corriente y pasivo no corriente sobre la base del vencimiento contractual del capital nominal.

Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO

Al 31 de diciembre 2019, un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo fue como sigue.

Descripción	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pichincha	108,787.63	28,789.94
Total	108,787.63	28,789.94

4. INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019, la entidad mantiene inversiones financieras corrientes de acuerdo al siguiente detalle:

Descripción	<u>2019</u>	<u>2018</u>
INVERSIONES DINERS CLUB	102,172.14	0.00
INVERSIONES BANCO PICHINCHA	190,000.00	0.00
Total	292,172.14	1,604.86

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019, la compañía mantiene crédito tributario (IVA), y un valor de crédito tributario por retenciones en la fuente de IR de acuerdo al siguiente detalle:

Descripción	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito Tributario IVA	30,673.69	1,604.86
Crédito Tributario IR	150.52	0.00
Total	30,824.21	1,604.86

6. INVENTARIOS DE OBRAS EN CONSTRUCCIÓN PARA LA VENTA

El detalle de los inventarios de obras en construcción para la venta al 31 de diciembre de 2019, presentado por la empresa es el siguiente.

Descripción	2019	2018
Obras Preliminares	181,085.10	1,539.12
Movimiento de Tierras	28,244.71	0.00
Movimiento de Tierras	394,048.36	1,274.00
Mamposterías	119,638.76	0.00
Enlucidos, Empastes y Pinturas Paredes	1,823.45	0.00
Carpintería Metálica	9,641.45	0.00
Instalaciones Hidrosanitarias	2,591.77	0.00
Instalaciones Eléctricas y Telefónicas	18,082.72	0.00
Pintura	502.24	0.00
Administración	41,381.85	3,277.53
Costo de Terrenos	404,438.76	404,438.76
Rubros Adicionales	12,347.52	0.00
Gestión de Ventas	10,748.95	1,994.00
Ascensor	39,600.00	0.00
Agua y luz	1,931.24	0.00
Telecomunicaciones	363.32	0.00
Varios	2,985.22	0.00
Estudios y diseños	71,330.00	0.00
Total	1,340,785.42	412,523.41

7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019, la compañía mantiene obligaciones por pagar de acuerdo al detalle que se presenta a continuación.

Descripción	2019	2018
Cuentas y documentos por pagar corrientes	808,628.79	391,965.27
Total	391,965.27	391,965.27

8. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA Y EL IESS

Al 31 de diciembre de 2019, la compañía mantiene las siguientes obligaciones pendientes de pago al Servicio de Rentas Internas y al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Descripción	2019	2018
Obligaciones con el IESS	73.92	0.00
Retenciones IR	1,493.00	473.37
Retención IVA	815.73	566.97
Total	1,040.34	1,040.34

9. ANTICIPO DE CLIENTES

Los valores que, hasta el 31 de diciembre de 2019, la compañía ha recibido por parte de clientes, presentan el siguiente detalle:

Descripción	<u>2019</u>	<u>2018</u>
TINOCO BORIS	166,470.00	10,000.00
NICHOLLS FABRICIO	175,300.00	45,300.00
JARAMILLO MARÍA DE LOURDES	60,000.00	0.00
ARIZAGA ESTEBAN	100,000.00	0.00
BERMUDEZ JUAN CARLOS	30,847.50	0.00
TIMBRE LUIS	81,033.20	0.00
GARCIA ANA	64,400.00	0.00
JARA CARMITA	91,326.15	0.00
MESS MARGARETE	210,000.00	0.00
ESPINOSA JUAN	61,822.00	0.00
STANN JAMES	92,094.49	0.00
Total	1,133,293.34	55,300.00

10. CAPITAL

El capital de la Compañía al 31 de diciembre 2019 representa 400.00 USD, que aportaron los socios de la siguiente manera:

Socio	PARTICIPACIÓN	
	<u>USD</u>	<u>%</u>
EJEPROY CÍA. LTDA.	200.00	50.00
MENDEZ RODAS PABLO	100.00	25.00
MEDINA LAZO PEDRO	100.00	25.00
Total	400.00	100.00

11. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Durante el año 2019, la empresa generó ingresos por rendimientos financieros debido a inversiones a corto plazo en Instituciones Financieras locales, como sigue:

Descripción	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos Financieros	7,526.07	0.00
Total	7,526.07	0.00

12. PÉRDIDA DEL EJERCICIO

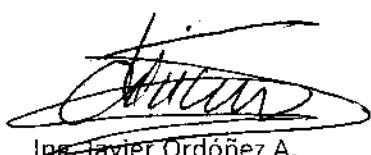
La pérdida del ejercicio de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, se presenta a continuación.

Descripción	2019	2018
Pérdida del ejercicio	-6,964.80	-5,787.40
Total	-6,964.80	-5,787.40

13. GASTOS

Para el 2019, los gastos por su naturaleza, fueron como siguen:

Descripción	2019	2018
Aportes a la Seguridad Social	369.60	0.00
Notarios y Registradores de la Propiedad	0.00	327.29
Gastos de Gestión	217.94	0.00
Honorarios y comisiones	12,736.67	4,706.67
Impuestos, contribuciones y otros	941.94	582.11
Suministros de Oficina	165.87	139.30
Costo de transacciones bancarias	58.85	32.03
Total	14,490.87	5,787.40



Ing. Javier Ordóñez A.

Gerente



Ing. Paola León O.

Contadora