

1. INFORMACIÓN GENERAL

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA GOMEZ JARA INMOCONVILLAGE S.A. con RUC: 1792585884001, es una compañía constituida en el Ecuador el 20 de mayo del 2015 y de acuerdo con sus estatutos, su objeto social es dedicarse a cualquiera de las operaciones del CIIU 2 actividades inmobiliarias, así como también podrá comprender las etapas o fases de producción de bienes servicios, comercialización, promoción, asesoramiento, intermediación, importación de la actividad antes mencionada. Para cumplir con el objeto social descrito en el presente estatuto social, la Compañía podrá ejecutar actos y contratos conforme a las leyes ecuatorianas y que tengan relación con el mismo.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de Cumplimiento. - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad para PYMES (NIIF-S para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2. Moneda Funcional. - La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), la misma que es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3. Base de Presentación. - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo, el costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4. Uso de Estimaciones. - La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF para PYMES, requieren que la Administración de la Institución efectuó ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad, que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente, así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Compañía de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

2.5. Activos y Pasivos Financieros. - Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar e inversiones temporales. Se registran inicialmente a valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles.

2.6. Efectivo y Bancos. - El efectivo y bancos incluye activos financieros líquidos, depósitos de efectivo en instituciones financieras locales.

2.7. Cuentas por Cobrar. - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. 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.

Después del reconocimiento inicial, se registran a su valor de realización o valor razonable, menos cualquier pérdida por deterioro.

2.8. Impuestos Corrientes. - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (imputaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

2.9. Reconocimiento de Ingresos. - Reconocimiento 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. En el año 2016, representaron los ingresos provenientes de ventas de departamentos.

2.10. 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 al periodo más cercano en el que se incurren.

2.11. 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.

2.12. Instrumentos Financieros. - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

2.13. Activos Financieros. - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: inversiones 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 requieren la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

2.13.1. Préstamos y cuentas por cobrar. - Los préstamos y las partidas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y partidas por cobrar (incluyendo las cuentas por cobrar comerciales, saldos bancarios y efectivo y otras cuentas por cobrar) son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

2.13.1. Deterioro de activos financieros al costo amortizado. - Los activos financieros, son probados por deterioro al final de cada periodo sobre el que se informa. Un activo financiero está deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y

los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados. La evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativa del emisor o del obligado;
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera, o
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar comerciales, la evidencia objetiva de que este activo podría estar deteriorado podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el periodo de crédito promedio de 360 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados del periodo.

2.13.1. Baja en cuenta de activos financieros. - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

2.14. Pasivos Financieros. - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

2.14.1. Otros pasivos financieros. - Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el 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 pasivo financiero y de imputación del gasto 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 (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un periodo más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

2.14.2. Baja en cuentas de un pasivo financiero. - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del periodo.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para 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 efectos finales.

A continuación, se presentan estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019, constituye efectivo mantenido en las cuenta corriente del Banco Pichincha, por el valor de US\$173.

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2019 incluye los costos incurridos en el proyecto "Jardines del Condado", como sigue:

	Diciembre 31	
	2019	2018
	(en US dólares)	
Inventarios		
Ceramientos y Mampostería armada o bloques	1.855	1.690
Comisiones	0	13.200
Contrapisos y masillados	19.540	19.348
Costos Administrativos	55.075	25.187
Encofrados Estructura	26.876	24.132
Estructura y Muros	168.718	168.828
Hormigones Estructura	106.269	103.742
Instalaciones eléctricas y Electrónicas	2.771	2.768
Instalaciones sanitarias	1.004	1.017
Movimiento de tierras	119.769	119.769
Muebles Incorporados	4.517	0
Otros	26.139	16.774
Pisos	4.951	2.512
PVC desagües	4.140	3.273
Sanitarios y Accesorios de Baños	1.456	1.082
Bienes no producidos por la sociedad	40.995	0
Mampostería y Enlucidos	3.385	0
Gypsum	1.669	0
Acabados	999	0
Trabajos Preliminares	<u>3.516</u>	<u>3.116</u>
Total	697.652	603.442

6. TERRENOS

Al 31 de diciembre del 2019 la Compañía mantiene un terreno por el valor de US\$ 424,470 que constituye el predio en donde se ejecuta el proyecto.

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 la compañía mantiene anticipos a proveedores, un resumen es como sigue:

	Diciembre 31
	2019
	(en US dólares)
Diseño Estructural	13.000
Diseño Eléctrico	500
Extracción	340.150
Fiscalización	200
Honorarios	25.400
Instalación de Encofrados	14.734
Mano de Obra	60.783
Municipio	505
Planes	1.000
Publicidad	500
Suministros y Materiales	3.579
Transporte de Materiales	1.182
Total	381.870

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31	
	2019	2018
	(en US dólares)	
Proveedores Locales	19.722	11.070
Anticipos Clientes	0	75.010
Préstamos Terceros (1)	10.000	0
Total	38.722	86.080

- (1) Constituye préstamo solicitado a terceros con el fin de liberar al contenedor que se mantenía en aduanas por la importación de mercadería para pieza de los proyectos.

9. IMPUESTOS

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31	
	2019	2018
	(en US dólares)	
Activos por Impuestos Corrientes:		
Anticipo Impuesto Sobre la Renta (1)	0	1,718
Pasivos por Impuestos Corrientes:		
Retención de impuesto por compras	4	283

(1) Al 31 de diciembre del 2019 se obtuvo la devolución del impuesto a la renta por el valor de \$1,718, registrado como anticipo de impuesto a la renta el año anterior.

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre 2019, corresponde al valor de \$136.055 por anticipos entregados por los clientes de la compra de los departamentos del proyecto "Jardines del Condado".

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre 2019, constituye cuentas por pagar a socios por el valor de US\$ 1.161.325, los que se han ido aportando conforme a las necesidades del proyecto. Nota 14

12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

12.1.Capital Social. - Al 31 de diciembre del 2019, el capital social está constituido por 10.000 acciones de valor nominal unitario de US\$1.

12.2.Aporte Futura Capitalización. - Al 31 de diciembre del 2019, se realizaron depósitos para futuro aumento de capital por el valor de US\$51.500.

12.3.Resultados Acumulados. - Un resumen de resultados acumulados es como sigue

	Diciembre 31	
	2019	2018
	(en US dólares)	
Pérdidas Acumuladas Ejercicio Anterior	-30.767	-18.604
Pérdida Neta del Ejercicio	-2.658	-932

Total	-23.433	-26.797
--------------	----------------	----------------

13. GASTOS

Un resumen de gastos es como sigue:

	Diciembre 31	
	2019	2018
	(en US dólares)	
Honorarios Profesionales	2.677	336
Impuestos, Contribuciones y Tasas	51	620
Total	2.728	956

14. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 el siguiente es un resumen de cuentas por cobrar, pagar y transacciones con partes relacionadas.

	Diciembre 31
	2019
	(en US dólares)
Pasivos	
Adquisición de Bienes y Servicios Nacionales	
Edgar Eduardo Gómez Jara (1)	344.887
Verónica Salazar	562
Subtotal	345.449
Otros Acreedores Accionistas	
Edgar Eduardo Gómez Jara (2) Y Subtotal	815.476
Total	1.161.325

(1) Cuentas por pagar al Sr. Edgar Gómez por dinero entregado como anticipo a proveedores.

(2) Cuentas por pagar al Sr. Edgar Gómez por aportaciones realizadas para el desarrollo del proyecto.

15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

El 11 de febrero del 2020 la compañía consiguió financiamiento del Banco del Pichincha por el valor de US\$370.000 pagaderos en una sola cuota a un año plazo con una tasa de interés del 11,23%, esta situación permite que la compañía pueda continuar con el desarrollo del proyecto Jardines del Condado.

En marzo del 2020 la Organización Mundial de Salud declaró como pandemia a nivel mundial al Coronavirus Covid-19; En el Ecuador se comenzó a sentir el efecto de contagios en marzo de 2020, razón por la cual el Gobierno emitió decretos suspendiendo actividades industriales, comerciales y de transporte aéreo y terrestre excepto actividades relacionadas con el sector agrícola, alimentación y salud. Coronavirus causa la mayor incertidumbre en la economía de los últimos años y tiene el potencial de desencadenar una recesión económica mundial, para el caso del Ecuador se estima un decrecimiento aproximado del 6% afectando el empleo y a la continuidad de muchas empresas como negocio en marcha. Constructora Inmobiliaria Gómez Jara Inmoconvilage S.A. es una compañía que está en el sector de la construcción y se estima que los impactos pueden ser administrados.

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (Marzo 28 del 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 21 de Abril del 2020 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones.
