

GESANGUT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019

(Expresados en dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida electrónicamente mediante escritura pública con fecha 13 de junio del 2018, e inscrita en el Registro Mercantil de fecha 14 de junio del mismo año, y con domicilio en la ciudad de Machala de la provincia de El Oro.

El objeto social de la Compañía es dedicarse a la construcción de todo tipo de edificios residenciales, entre otras vinculadas.

Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

Bases de preparación -

Los presentes estados financieros de La Compañía al 31 de diciembre del 2019 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía.

Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación a partir de las fechas indicadas a continuación:

Enmiendas y mejoras anuales: Las enmiendas y mejoras a las normas existentes incluyen: i) NIC 28 – Participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (1 de enero del 2019); ii) NIIF 9 – Características de prepago con compensación negativa, lo cual define presentar y medir un instrumento de deuda cuando se le permite al prestatario pagar por adelantado el instrumento por un monto menor al capital pendiente de pago y los intereses (1 de enero del 2019); iii) NIIF 16 – Nuevo enfoque para el arrendatario para reconocer activos y pasivos de un contrato de arrendar (1 de enero del 2019); iv) CINNIF 23 – La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias (1 de enero del 2019); v) Marco Conceptual – Incluye mejoras sobre medición, presentación de informes, definiciones mejoras de activos y pasivos, y aclaraciones adicionales (1 de enero del 2020); vi) NIIF 3 – Enmienda sobre la definición de un negocio, y la aclaración sobre una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos es un grupo de activos en lugar de un negocio (1 de enero del 2020); vii) NIC 19 – Aclaración cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan (1 de enero del 2019); y viii) NIIF 17 – Contratos de seguros, la cual reemplaza a la NIIF 4 (1 de enero del 2021).

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las siguientes:

Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-2017: Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2018. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, ii) "NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable.

Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015-2017: Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2019. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 3 - Combinación de negocios y NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos", donde las enmiendas aclaran cómo una empresa representa la obtención del control (o control conjunto) de una empresa que es una operación conjunta si la empresa ya tiene un interés en ese negocio; ii) "NIC 12 - Impuesto a las ganancias", las enmiendas aclaran que los requisitos del párrafo 52B de la NIC 12 se aplican a todas las consecuencias de los dividendos sobre el impuesto a la renta; y, iii) "NIC 23 - Costos por préstamos", las modificaciones aclaran qué costos de endeudamiento son elegibles para la capitalización en circunstancias particulares.

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas, las cuales, de acuerdo con su naturaleza, no han de generar un impacto significativo en los estados financieros.

Moneda funcional y de presentación -

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo comprende el efectivo disponible y los depósitos a la vista en bancos, los cuales son de libre disponibilidad.

Activos y pasivos financieros -

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) Costo amortizado; ii) Valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio); y, iii) Valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros son presentados en las categorías: i) Costo amortizado; y, ii) Valor razonable con cambios en resultados. La Administración clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial, dependiendo del modelo de negocios de la Sociedad, por ende, el propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "Costo amortizado". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Pasivos financieros a costo amortizado

De forma general, los pasivos financieros se clasifican a costo amortizado, excepto aquellos pasivos que se mantengan para negociar que se miden a valor razonable con cambios en resultados. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

Representados por cuentas por pagar proveedores, obligaciones financieras y cuentas por pagar relacionadas. Se incluye en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento.

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Pasivos financieros a costo amortizado - Cuentas por pagar proveedores

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución práctica determinar el valor nominal (valor de factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

Obligaciones financieras

Con respecto a las obligaciones con instituciones financieras se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. Después del reconocimiento inicial, los préstamos que devengan intereses se valorizan al costo amortizado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos financieros", o si están relacionados con la construcción de los activos objeto del negocio los mismos se presentan en el rubro "Obras en construcción".

Cuentas por pagar relacionadas

Se miden a su valor nominal, que es equivalente a su costo amortizado.

Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa con previsión anticipada las pérdidas crediticias esperadas asociadas a sus activos contabilizados al costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en base a la experiencia de la Administración. NIF 9, solo para cuentas por cobrar comerciales, permite aplicar el enfoque simplificado, que requiere que las pérdidas esperadas de por vida sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Las pérdidas crediticias esperadas de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado se presentan en el estado de situación financiera como una estimación y se ajusta el valor libro del instrumento por las pérdidas crediticias esperadas, si es que hubiese. La Compañía evalúa en cada cierre financiero si un activo financiero o grupo de activos financieros están deteriorados.

Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

Inventarios (obras en construcción)

Las obras en construcción corresponden a los costos directos como el terreno, levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias, etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia Técnica, y Administrativa del Proyecto, del Constructor, costos financieros, entre otros. Las partidas de construcciones en curso serán activadas como inventarios disponibles para la venta una vez que se haya completado la construcción.

Beneficios a empleados -

(a) Beneficios a corto plazo

Se registran en el rubro de "Beneficios a empleados" del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i. Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- ii. Décimos tercer y cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador.

(b) Beneficios a largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo con las leyes vigentes, en los casos de determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

Provisiones corrientes -

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Factores de riesgo financiero -

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo, riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Administración de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas ya definidas, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros.

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

La Compañía mantiene préstamos con el Banco de Machala y partes relacionadas, el cual está pactado con tasa de interés fija y reguladas por el mercado, exponiendo a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos, sin embargo, la Compañía ha realizado estudios sobre el comportamiento de las políticas micro y macroeconómicas para establecer una política de endeudamiento en instrumentos de corto y largo plazo, siempre y cuando no se comprometan los activos de la entidad, procurando mantener tasas de un mercado competitivo.

(ii) Riesgo de precio y concentración:

Riesgo de precio de productos y servicios prestados:

La exposición a la variación de precios de la Compañía está relacionada con el componente de los impuestos, los cuales podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los bienes sujetos a venta. Esta circunstancia es medida constantemente por el departamento financiero a fin de determinar la estructura de precios adecuada. Sin embargo, dadas las circunstancias actuales, la Administración considera que el riesgo de precio es bajo puesto que no se prevén cambios en las políticas del gobierno central.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo y cuentas por cobrar comerciales (se ha diseñado políticas, pero aún no se generan ventas).

Respecto al banco donde se mantiene el efectivo, tiene calificación de riesgo independiente que denota nivel de solvencia y respaldo adecuados; dicha calificación en general supera la calificación "A".

Bancos

La Compañía mantiene su efectivo en instituciones financieras con calificaciones:

	<u>Calificación</u>
Entidad financiera	2018
Banco del Austro	AA-
Banco Machala	AA+

Cuentas por cobrar comerciales La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables. La política de crédito normal de sus operaciones es de 90 días, y si en caso de excederse de este tiempo, no se procede a cobrar intereses. La Compañía, provee un análisis sobre la calificación de riesgo crediticio individual por cada cliente y calcula el monto recuperable correspondiente. Adicionalmente, se analizará permanentemente el comportamiento de pago histórico de los clientes, antigüedad, actualización de datos, entre otros factores.

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgo. La Compañía no tiene una concentración crediticia.

(c) Riesgo de liquidez

Al 31 de diciembre del 2019, la principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los financiamientos con relacionadas e instituciones financieras, hasta esperar los flujos por venta de inmuebles. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto, la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

Internamente se administra la liquidez tomando en consideración la elaboración y aplicación de políticas y procedimientos de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.

3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019, efectivo y equivalente de efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>
Caja general	10,472
Bancos locales (1)	1,000
	<u>11,472</u>

- (1) Bancos locales, representan depósitos a la vista mantenidos en el Banco del Austro por US\$1,000

4. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de inventarios, está compuesto por lo siguiente:

	<u>2019</u>
Inventarios (1)	5,354,587
	<u>5,354,587</u>

- 1) Representa principalmente a Terreno Unificado # 80-143-145 Mz. Vía Pasaje por un valor de US\$4,502,674; Mejoras de Terreno Unificado # 80-143-145 Mz. Vía Pasaje por un valor de US\$282,424 y otros gastos por un valor de US\$569,489

5. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de otros activos, está compuesto por lo siguiente:

	<u>2019</u>
Servicios pagados por anticipado	13,266
Anticipo a compras	60,000
Anticipo a proveedores	71,287
	<u>144,553</u>

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de propiedad, planta y equipos se muestra lo siguiente:

	<u>2019</u>
Saldo al inicio del año	-
(+) Adquisiciones (1)	303,858
(-) Depreciación	(983)
	<u>302,875</u>

- 1) Al 31 de diciembre del 2019 incluye principalmente edificios por un valor de US\$290,000; instalaciones por un valor de US\$9,650; equipos de software de computación US\$3,650 y otros equipos por US\$558.

7. OBLIGACIONES DE CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2019 las obligaciones de corto plazo, están compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>
Accionistas	8,751
Prestamos locales (1)	783,661
Relacionadas locales (2)	380,398
	<u>1,172,810</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019 corresponden a préstamos del Banco de Machala Operación #18012070; Operación #19010379; Operación #19010858 y Operación #19012302 a una tasa de interés del 9.96%
- (2) Al 31 de diciembre del 2019 corresponden a préstamos realizados a empresas relacionadas Celiacorp por un valor de US\$349,398 y Pacidel S.A. US\$31,000

8. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2019 los pasivos financieros, están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2019</u>
No relacionados locales (1)	176,748
Sobregiros Bancarios	5,211
	<u>181,959</u>

- (1) La cuenta no relacionados locales al 31 de diciembre del 2019 está compuesta por BM Construcciones por un valor de US\$54,718; Constructora Porttonsa por un valor de US\$20,000; Sr. Gustavo Bustamante por un valor de US\$75,612 y otras cuentas por pagar por un valor de US\$26,418.

9. OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2019 Los otros pasivos, están compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>
Anticipos de clientes (1)	613,406
Impuesto a la renta por pagar	494
Retenciones en la fuente	2,349
Retenciones del IVA	1,271
	<u>617,520</u>

(1) Representa al 31 de diciembre del 2019 anticipo a clientes de la Urbanización Arboleia.

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2019 las obligaciones de largo plazo, están compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>
Obligaciones con instituciones financieras (1)	2,649,275
	<u>2,649,275</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 corresponden a préstamos del Banco de Machala Operación #18012070; Operación #19010379; Operación #19010858 y Operación #19012302 a una tasa de interés del 9.96%

11. PASIVOS FINANCIEROS DE LARGO PLAZO

	<u>2019</u>
No relacionadas locales (1)	1,190,307
	<u>1,190,307</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 corresponden a cuentas por pagar a largo plazo a Rodrigo Cueva por un valor de US\$541,916; Jose Cantero por un valor de US\$129,678; Santiago Cueva por un valor de US\$129,678; Francine Cueva por un valor US\$129,678; Lourdes Cueva por un valor de US\$129,678 y Gino Cueva por un valor de US\$129,679

12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social

Al 31 de diciembre de 2019 el capital social está representado por 800 acciones ordinarias de US\$ 1.00, con propiedad del 37.5% a favor de Carmita Marlene Gutiérrez Valdiviezo, 37.5% a favor de Jorge Oriando Sánchez Armijos; y 25% a favor de Diego Roberto Sánchez Gutiérrez.

Otros Resultados Integrales

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía presenta un valor de otros resultados integrales por un valor de US\$(629)

Resultados Acumulados

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha realizado un reverso del impuesto diferido por un valor de US\$125

Utilidad Integral

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía presenta una utilidad del ejercicio por un monto de US\$1,313 que descontando participación a trabajadores por US\$197 y el impuesto a la renta por US\$494 origina una utilidad integral de US\$622

13. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre del 2019 la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2019</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	1,312
Participación a trabajadores	(197)
Gastos no deducibles	634
Provisiones	498
Utilidad gravable	<u>2,247</u>
Total, impuesto causado	494
Impuesto a la renta	<u>494</u>

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25%.

Durante el ejercicio 2019, la Compañía no fue objeto de retenciones en la fuente por lo que su valor es de US\$ 0

14. UTILIDAD POR ACCIÓN

La utilidad por acción básica por cada acción común ha sido determinada de la siguiente manera:

	<u>2019</u>
Utilidad integral atribuible	622
Número de acciones en circulación	800
Utilidad básica y diluida por acción	<u>0.7775</u>

La utilidad básica por acción fue calculada dividiendo la utilidad integral atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2019.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de emisión de este informe (Abril 27, 2020), no se produjeron eventos que de la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.