

INMOBILIARIA VINMOBI CÍA. LTDA.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE
LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES AUDITADOS**

**POR EL AÑO QUE TERMINÓ
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes
Estado individual de situación financiera
Estado individual de resultados integral
Estado individual de cambios en el patrimonio
Estado individual de flujos de efectivo – método directo
Notas a los estados financieros individuales

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Socios de
INMOBILIARIA VINMOBICÍA. LTDA.**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros de la **INMOBILIA VINMOBI CÍA. LTDA.** que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio, y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros de lo mencionado en la sección “*Fundamento de la opinión con salvedad*” de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la **Inmobiliaria Vinmobi Cía. Ltda.**, al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión con salvedades

Al 31 de diciembre de 2019, proveedores y cuentas por pagar, incluye la cuenta “Anticipo de clientes” por USD 3.393.158 proveniente de años anteriores, la Administración de la Compañía está en proceso de revisión y análisis de los valores que conforman la cuenta con el propósito de determinar su reclasificación.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo Internacional de Ética para Contadores* (Código de Ética del IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de Énfasis

La OMS declaró pandemia mundial al COVID-19, virus que está causando la paralización generalizada de la actividad económica a nivel mundial. El Ministerio de Salud Pública el 11 de marzo de 2020 mediante Acuerdo Ministerial 00126-2020 declaró la emergencia sanitaria nacional; el Gobierno Nacional mediante Decreto Ejecutivo No. 1017 declaró desde el 16 de marzo de 2020 el estado de excepción por calamidad pública, el Art. 5 del mencionado decreto dispone el “toque de queda”, y el Art. 6 suspende la jornada laboral presencial en todas las actividades productivas, a excepción de las industrias, cadenas y actividades comerciales que pertenecen a las áreas de la alimentación, salud, servicios básicos, toda la cadena de exportaciones, industria agrícola, ganadera y de cuidado de animales; servicios bancarios, y sectores estratégicos; el restablecimiento de las actividades productivas está supeditada a la decisión del COE Nacional. Hasta la fecha de emisión de este informe, la jornada laboral presencial ha sido restituida parcialmente.

Esta situación supone disminución de ventas en las compañías y desequilibrio en las finanzas públicas por falta de ingresos tributarios y la caída de los precios del petróleo a niveles de costo de producción; para su recuperación el Gobierno Central ha realizado ajustes tributarios como el incremento de los porcentajes de

retención en la fuente y analiza otras medidas que afectarán a las compañías, así como la capacidad de adquisición de la población, por ende la disminución de la demanda de bienes y servicios.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otros asuntos

Los estados financieros adjuntos de la Compañía correspondientes al ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otro auditor independiente, quien expresó una opinión no modificada sobre dichos estados financieros el 7 de octubre de 2019.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de valorar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados de la administración de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando ésta exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría; nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que aquella resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones deliberadas, distorsión, o elusión del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables, y las revelaciones realizadas por la Administración.

- Nuestra responsabilidad también fue, concluir sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración, de las bases contables de negocio en marcha y, con base en la evidencia obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría hasta la fecha de nuestro informe; sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante la auditoría, si las hubiere.

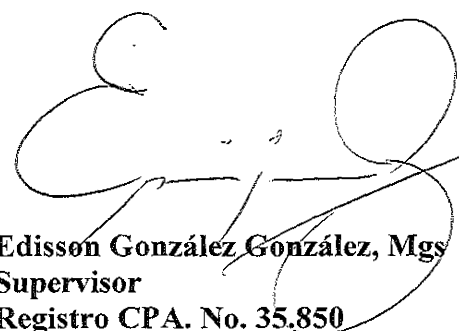
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestros informes de **Inmobiliaria Vinmobi Cía. Ltda.** sobre: el control interno, procedimientos acordados para la revisión de las medidas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos y cumplimiento de las obligaciones tributarias por el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre de 2019, son emitidos por separado.

Golden Audit Cía. Ltda.

SCVS - RNAE - 1123

Sandro Pillco Bacuilima, MBA
Socio
Registro CPA. No. 36.323

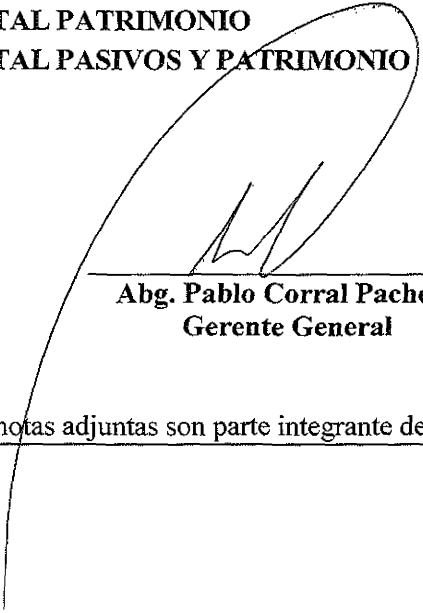


Edison González González, Mgs
Supervisor
Registro CPA. No. 35.850

Cuenca, 22 de mayo de 2020

INMOBILIARIA VINMOBI CÍA. LTDA.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

	<u>NOTAS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(US dólares)	
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES			
Activos financieros corrientes:			
▪ Efectivo	4	1.033.509	1.592.944
▪ Cuentas y documentos por cobrar	5	4.137.844	1.362.243
Inventarios	6	<u>5.882.593</u>	<u>7.823.415</u>
Total activos corrientes		11.053.946	10.778.602
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades maquinaria y equipos	7	265.595	126.020
Propiedades de inversión	8	<u>2.218.200</u>	<u>3.623.674</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>13.537.741</u>	<u>14.528.296</u>
<u>PASIVOS</u>			
PASIVOS CORRIENTES			
Pasivos financieros corrientes	9	3.078.045	2.152.898
Proveedores y cuentas por pagar	10	4.496.679	5.590.289
Beneficios a empleados corrientes	11	99.396	79.734
Impuestos y retenciones por pagar		<u>53.956</u>	<u>9.637</u>
Total pasivos corrientes		7.728.076	7.832.558
Pasivos financieros no corrientes	9	<u>3.221.739</u>	<u>3.267.595</u>
TOTAL PASIVOS		<u>10.949.815</u>	<u>11.100.153</u>
<u>PATRIMONIO</u>	12		
Capital social		400	400
Reservas		1.231.637	1.212.050
Aportes futuras capitalizaciones		742.514	1.742.514
Resultados acumulados		<u>613.375</u>	<u>473.179</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>2.587.926</u>	<u>3.428.143</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>13.537.741</u>	<u>14.528.296</u>



Abg. Pablo Corral Pacheco
Gerente General

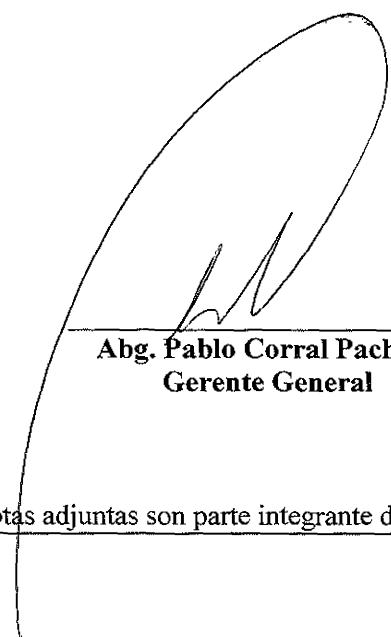


CPA. Dora Caldas Calle
Contadora

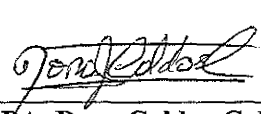
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA VINMOBI CÍA. LTDA.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

	<u>NOTAS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVIDADES ORDINARIAS		(US dólares)	
Ventas netas	13	7.395.650	3.773.568
Costo de ventas	14	(5.910.772)	(2.758.457)
Utilidad bruta		1.484.878	1.015.111
Gastos operativos:			
Gastos administrativos	15	(488.695)	(435.239)
Utilidad operativa		996.183	579.872
Gastos financieros	16	(447.813)	(239.381)
Otros ingresos		<u>66.832</u>	<u>43.644</u>
Utilidad antes de deducciones		615.202	384.135
Participación de empleados	17	(92.280)	(57.620)
Impuesto a la renta corriente	17	(131.193)	(82.362)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO		<u>391.729</u>	<u>244.153</u>
Utilidad básica por participación		<u>979.32</u>	<u>610.38</u>



Abg. Pablo Corral Pacheco
Gerente General



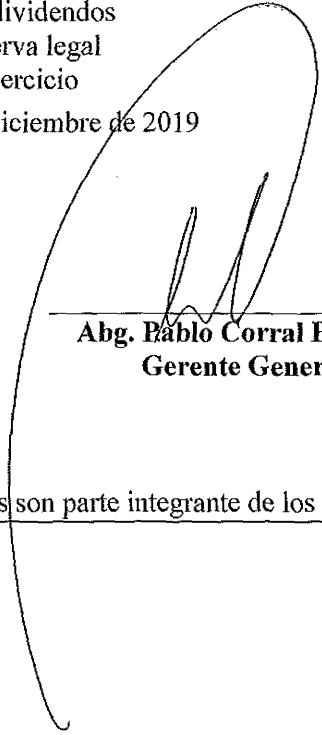
CPA. Dora Caldas Calle
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA VINMOBI CÍA. LTDA.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

	<u>Capital Social</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	400
Pago préstamo	
Apropiación reserva legal	
Resultados del ejercicio	<u> </u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>400</u>
Transferencia al pasivo	
Distribución de dividendos	
Apropiación reserva legal	
Resultados del ejercicio	<u> </u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>400</u>



Abg. Pablo Corral Pacheco
Gerente General

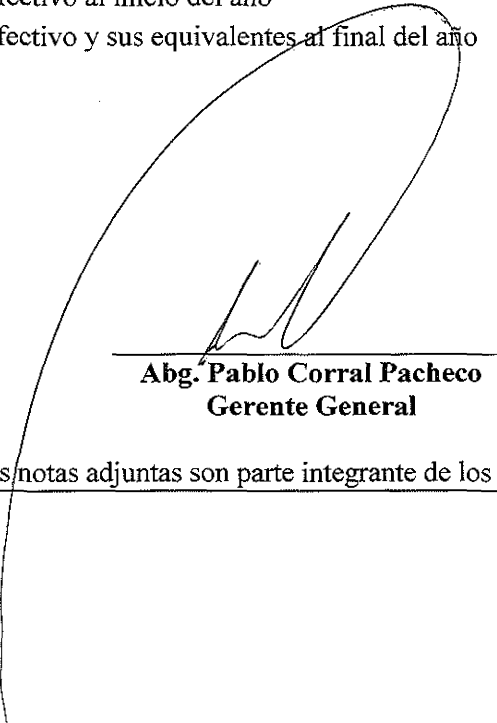
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

. . . Reservas . . .		Aportes futuras	Resultados	Total
<u>Legal</u>	<u>Facultativa</u>	<u>capitalizaciones</u>	<u>acumulados</u>	<u>patrimonio</u>
		(US dólares)		
30.257	1.169.586	2.742.514	241.233	4.183.990
		(1.000.000)		(1.000.000)
12.207			(12.207)	0
			<u>244.153</u>	<u>244.153</u>
<u>42.464</u>	<u>1.169.586</u>	<u>1.742.514</u>	<u>473.179</u>	<u>3.428.143</u>
		(1.000.000)		(1.000.000)
			(231.946)	(231.946)
19.587			(19.587)	0
			<u>391.729</u>	<u>391.729</u>
<u>62.051</u>	<u>1.169.586</u>	<u>742.514</u>	<u>613.375</u>	<u>2.587.926</u>

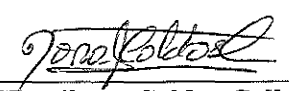

 CPA. Dora Caldas Calle
 Contadora

INMOBILIARIA VINMOBI CÍA. LTDA.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO – MÉTODO DIRECTO
POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	<u>NOTAS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>			
		(US dólares)	
Efectivo recibido de clientes		5.400.000	3.964.841
Efectivo recibido por otros conceptos		66.832	33.893
Pago a proveedores, empleados y otros		(3.515.805)	(3.583.394)
Pago Imp. renta y participación laboral	17	(139.982)	0
Efectivo pagado por gastos financieros	16	(447.813)	(218.198)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>1.363.232</u>	<u>197.142</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>			
Venta de propiedad, planta y equipo			19.501
Adquisiciones de propiedad, maquinaria y equipo	7	(206.142)	(10.976)
Préstamos a terceros		(2.769.343)	0
Venta de propiedades de inversión	8	1.837.245	0
Compra de propiedades de inversión	8	(431.771)	(921.750)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(1.570.011)</u>	<u>(913.225)</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>			
Pago o préstamos de terceros y relacionados, neto		(120.710)	3.114.928
Dividendos pagados		(231.946)	(39.858)
Otras entradas (salidas) de efectivo			<u>(1.070.473)</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento		<u>(352.656)</u>	<u>2.004.597</u>
Variación neta del efectivo y equivalentes		(559.435)	1.288.514
Efectivo al inicio del año		<u>1.592.944</u>	<u>304.430</u>
Efectivo y sus equivalentes al final del año	4	<u>1.033.509</u>	<u>1.592.944</u>



Abg. Pablo Corral Pacheco
Gerente General



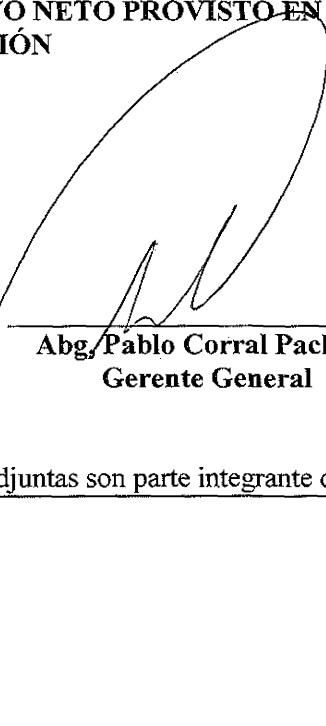
CPA. Dora Caldas Calle
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA VINMOBI CÍA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO EN
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

	<u>NOTAS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(US dólares)	
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		391.729	384.135
Partidas que no representan movimiento de efectivo			
Depreciaciones	7	66.567	48.341
Provisión participación trabajadores	17	92.280	(82.362)
Provisión impuesto a la renta	17	131.193	(57.620)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo			(9.750)
Subtotal		<u>681.769</u>	<u>282.744</u>
Cambios en activos y pasivos operativos			
Aumento clientes		(37.704)	(341.873)
Aumento (Disminución) anticipo de clientes		(120.702)	191.272
Disminución anticipo de proveedores		31.446	21.242
Disminución de inventarios		1.940.823	885.087
Aumento (Disminución) en proveedores y cuentas por pagar		(972.908)	(226.654)
(Disminución) Aumento en beneficio sociales empleados	11	(15.000)	7.154
Pago de participación empleados	17	(57.620)	0
Pago por impuesto a la renta	17	(82.362)	0
Disminución en impuestos y retenciones por pagar		(4.510)	0
Disminución en otros pasivos			(621.830)
Subtotal		<u>681.463</u>	<u>(85.602)</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>1.363.232</u>	<u>197.142</u>


 Abg. Pablo Corral Pacheco
 Gerente General


 CPA. Dora Caldas Calle
 Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

1. ENTIDAD QUE REPORTA

Inmobiliaria Vinmobi Cía. Ltda. (la Compañía) fue constituida el 7 de octubre de 2005 en la ciudad de Cuenca – Ecuador. Su actividad principal es la compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de inmuebles.

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en la provincia del Azuay, ciudad de Cuenca, parroquia San Sebastián, calle Av. Ordoñez Lasso S/N y las Higuerillas, edificio 4 Pinar del Lago junto al colegio Ciudad de Cuenca.

La Compañía no mantiene inversiones en asociadas sobre las que mantenga el control u opere como negocio en conjunto, operando como una sola unidad de negocios. Sus participaciones no cotizan en el Mercado de Valores.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros individuales del 2019, fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en cumplimiento de lo establecido en la Resolución No. 06.Q.ICI.004, emitida por la Superintendencia de Compañías el 21 de agosto de 2006, y publicada en el Registro Oficial No. 348 el 4 de septiembre de 2006; y en la Resolución No. SC. G.ICI.CPAIFRS.11.03 del 15 de marzo de 2011 publicada en el Registro Oficial No. 419 del 4 de abril de 2011.

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía, y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Socios de la misma.

Bases de preparación

Los estados financieros individuales fueron preparados sobre la base del costo histórico; el costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresados en esa moneda (USD).

Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe estimaciones y juicios contables que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Las estimaciones están basadas en la experiencia y otros supuestos que son considerados razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas contables, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimientos igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimientos superior a dicho período.

Nuevas normas

Las siguientes normas revisadas han sido emitidas con fecha de aplicación para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019:

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha efectiva</u>
NIIF 9 (modificación)	Características de cancelación anticipada con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIIF 16 (nueva)	Arrendamientos	1 de enero de 2019
NIC 12 (aclaración)	Impuesto sobre la renta de los dividendos sobre los instrumentos financieros	1 de enero de 2019
NIC 19 (modificación)	Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIC 28	Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2019

Las siguientes normas entrarán en vigor para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2020; la Administración ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas no tendría ningún efecto significativo en la preparación de los estados financieros del período actual:

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha efectiva</u>
NIC 1 y NIC 8 (modificación)	Sobre definición de material	1 de enero de 2020
Marco Conceptual de las NIIF (modificación)		1 de enero de 2020
NIIF 17 (nueva)	Contratos de seguro	1 de enero de 2021
NIC 28 y NIIF 10 (modificación)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad mencionadas a continuación fueron definidas en función de las NIIF vigentes y aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en los estados financieros individuales, a menos que otro criterio sea indicado.

Activos y pasivos financieros

Activos financieros: Son reconocidos por la Compañía aquellos activos corrientes tales como, cuentas por cobrar a clientes, préstamos a partes relacionadas, y anticipo a proveedores.

Las cuentas por cobrar que son activos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable cuando la Compañía emite la factura por la venta de bienes y servicios, posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valoran al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

La Compañía está expuesta principalmente a los riesgos de: 1) Crédito, 2) Liquidez, y 3) Operacional, cuya gestión está expuesta en la nota 20 “gestión de riesgo financiero”.

Deterioro del valor de activos financieros: Los activos financieros son evaluados al 31 de diciembre de cada año para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo y que han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento.

La Compañía no ha registrado provisión por deterioro o incobrabilidad con cargo a resultados.

Pasivos financieros: La Compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan; todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía asume las disposiciones contractuales del instrumento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los otros pasivos financieros se componen de préstamos, cuentas por pagar comerciales, y otras cuentas y gastos acumulados por pagar.

Determinación del valor razonable: Las políticas contables de la Compañía requieren que se determine el valor razonable de los activos y pasivos financieros para propósitos de valoración y revelación en los estados financieros.

El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero se determina utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características.

Efectivo y equivalentes

Incluyen efectivo en caja, los depósitos a la vista mantenidos en entidades financieras, y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

Inversiones financieras

Conformados por certificados de depósito a plazo, emitidas por entidades financieras nacionales y del exterior.

Inventarios

En este rubro se registran los bienes inmuebles disponibles para la venta, los cuales son presentados al costo de la construcción o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo específico de construcción ya concluido de cada inmueble. Registra también la acumulación de los costos incurridos para la conformación de inventarios.

La Administración anualmente realiza un análisis para medir cualquier pérdida, la cual es determinada en función del posible valor de venta.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

Propiedad de inversión

Reconocimiento y medición: Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de conseguir apreciación de capital en la inversión, pero no para la venta en el curso normal del negocio en el corto plazo, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión se valorizan al costo inicialmente y posteriormente se reconocen las pérdidas por deterioro. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados fluya hacia la Compañía. Los costos de mantenimiento y otros asociados con los inmuebles son registrados en resultados cuando se realizan o conocen.

Las ganancias y pérdidas de la venta de una propiedad de inversión son determinadas comparando el precio de la venta con su valor en libros, y son reconocidas en resultados.

Propiedades, maquinaria y equipos

Se reconocen como partidas de propiedad, maquinaria y equipos, cuando es probable que se obtengan de ellos beneficios económicos futuros en el cumplimiento del objeto social de la Compañía, y su costo puede ser medido de una manera fiable.

Los elementos de propiedad, maquinaria y equipos se miden inicialmente al costo; el costo comprende su precio de adquisición más los gastos que son directamente atribuibles al activo hasta su puesta en condiciones de funcionamiento. Los pagos por reparación y mantenimiento se cargan a gastos, mientras que los que mejoran la vida útil de los mismos se cargan al costo del activo.

Posterior al reconocimiento inicial, los elementos de propiedad, muebles y equipos están registrados por el método del costo o el de revaluación para los inmuebles, menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor. Al 31 de diciembre de 2019 el valor en libros de la propiedad, planta y equipos no difiere significativamente de su valor revaluado.

Las ganancias y pérdidas por la venta de un elemento de propiedad, maquinaria y equipos son determinados comparando el precio de venta con su valor neto en libros, y son reconocidas en resultados del período en el que se reconoce la venta.

La depreciación de los elementos de propiedad, maquinaria y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo, u otro monto que se sustituye por el costo. La depreciación se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a la vida útil estimada para cada componente.

La vida útil estimada para el período actual y comparativo de cada elemento de la propiedad, maquinaria y equipos, son las siguientes:

	<u>Vida útil en años</u> (hasta)
Maquinarias, muebles y equipo de oficina	10
Vehículo	5
Equipo de computación	3

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

Beneficios a los empleados

Beneficios a corto plazo: Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los empleados son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Provisiones y contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando: a) existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, b) es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación, y c) el monto puede ser estimado de manera fiable.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, considerando los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Las obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no de uno o más eventos futuros, también son reveladas como pasivos contingentes.

Cuando la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota, no se reconocen activos ni pasivos contingentes.

Capital social

Las participaciones ordinarias (única clase de participaciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio; los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de participaciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

Reconocimiento de ingresos ordinarios

Se estiman al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, considerando cualquier importe por devolución y descuentos comerciales.

Los ingresos provenientes de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarios son reconocidos cuando la Compañía: a) transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; b) el importe de los ingresos y costos en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad; y c) es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son reconocidos al costo histórico en el estado de resultados aplicando el método del devengado, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria derivada de ellos.

El gasto por interés es reconocido usando el método del devengado, los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y por el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto del impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

Impuesto a la renta corriente: Es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores. Las normas tributarias vigentes establecen una tarifa de impuesto a la renta general del 25% sobre las utilidades gravables.

Impuesto a la renta diferido: Es reconocido sobre las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias.

La medición del impuesto diferido refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos.

Exposición tributaria: Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales.

La Compañía considera que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de varios factores, incluyendo las interpretaciones de la Ley Tributaria y la experiencia anterior.

Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determine.

Participación de los trabajadores en las utilidades

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía provisiona al cierre del ejercicio económico y cuando reporte utilidad, el 15% por participación laboral sobre las utilidades anuales.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda

El poder adquisitivo de la moneda USD dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue en los últimos cinco años:

<u>Años</u>	<u>Inflación</u>
2015	3,38%
2016	1,12%
2017	- 0,20%
2018	0,27%
2019	-0,07%

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, están conformados como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(US dólares)	
Caja		22.014	20.646
Bancos	(a)	814.392	592.298
Inversiones hasta los 90 días	(b)	<u>197.103</u>	<u>980.000</u>
Total		<u>1.033.509</u>	<u>1.592.944</u>

(a) Representa fondos en cuentas de ahorros y corrientes mantenidas en instituciones financieras principalmente en: Banco Internacional S. A., Cooperativa de Ahorro y Crédito Los Ríos y Banco del Austro S. A.

(b) Corresponde a un certificado de depósito mantenido en la Cooperativa de Ahorros y Crédito Los Ríos, con vencimiento menor a 90 días desde la fecha de reporte, vence hasta el 2 de enero de 2020, generando el 7,50% de interés anual.

5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, están conformados como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(US dólares)	
Préstamos a relacionados	(nota 18)	3.764.117	994.774
Cuentas por cobrar no relacionadas		57.704	20.000
Totas cuentas por cobrar		3.821.821	1.014.774
Anticipo a proveedores		135.477	172.112
Anticipo contratista		<u>180.546</u>	<u>175.357</u>
Total		<u>4.137.844</u>	<u>1.362.243</u>

La Administración de la Compañía considera que las cuentas se recuperan es su totalidad, razón por la cual no estima conveniente reconocer pérdida por deterioro de los activos monetarios.

6. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los inventarios están conformados como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(US dólares)	
Inventario de materia prima		27.933	0
Construcciones en curso	(a)	<u>5.854.660</u>	<u>7.823.415</u>
Total		<u>5.882.593</u>	<u>7.823.415</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía se encuentra analizando la información para preparar el anexo de la cuenta "Construcciones en curso" por USD 5.854.660.

Durante los años 2019 y 2018 no fue necesario el reconocimiento de pérdida por deterioro de los inventarios, ya que de acuerdo con revisión efectuada por la Administración de la Compañía el valor en libros no excede a su valor razonable.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

7 PROPIEDADES MAQUINARIA Y EQUIPOS

El detalle de las propiedades y equipos, y su movimiento anual, fue el siguiente:

. . . 2019 . . .				
	% Deprec.	Saldo al 31-dic-18 (US dólares)	Adiciones	Saldos al 31-dic-19
Maquinaria y herramientas	10%	91.132	155.026	246.158
Vehículo / moto	20%	192.615	50.893	243.508
Muebles y enseres	10%	9.127		9.127
Equipo de computación	33%	37.704	223	37.927
Equipo de oficina	10%	1.276		1.276
Software, marcas, patentes	33%	<u>35.441</u>	<u> </u>	<u>35.441</u>
Subtotal		367.295	206.142	573.437
Depreciación acumulada		(241.275)	(66.567)	(307.842)
Total Activo Fijo		<u>126.020</u>	<u>139.575</u>	<u>265.595</u>

. . . 2018 . . .				
	% Deprec.	Saldo al 31-dic-17 (US dólares)	Bajas Ventas	Saldos al 31-dic-18
Maquinaria y herramientas	10%	91.132		91.132
Vehículo / moto	20%	218.053	(25.438)	192.615
Muebles y enseres	10%	6.227	2.900	9.127
Equipo de computación	33%	32.128	5.576	37.704
Equipo de oficina	10%	1.276		1.276
Software, marcas, patentes	33%	<u>32.941</u>	<u>2.500</u>	<u>35.441</u>
Subtotal		381.757	10.976	367.295
Depreciación acumulada		(208.621)	(48.341)	(241.275)
Total Activo Fijo		<u>173.136</u>	<u>(37.365)</u>	<u>126.020</u>

Durante los años 2019 y 2018 no fue necesario el reconocimiento de pérdida por deterioro de las propiedades planta y equipos, ya que de acuerdo con revisión efectuada por la Administración de la Compañía el valor en libros no excede al valor recuperable.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a 18 terrenos adquiridos, el movimiento durante estos años, fueron como sigue:

	2019	2018
	(US dólares)	
Saldo inicial, enero 1	3.623.674	2.701.924
Adiciones	431.771	921.750
Ventas	(1.837.245)	<u> </u>
Saldo final, diciembre 31	<u>2.218.200</u>	<u>3.623.674</u>

Durante los años 2019 y 2018 no fue necesario el reconocimiento de pérdida por deterioro de las propiedades de inversión, ya que de acuerdo con revisión efectuada por la Administración de la Compañía el valor en libros no excede a su valor razonable.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

9. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, están convenidos como sigue:

	Vencimiento hasta	% de interés	2019	2018
			(US dólares)	
Banco de Machala S. A.	Feb-2022	11.34%	493.614	676.094
Banco del Austro S. A. (4 operaciones)	Dic-2023	9.45%	2.773.981	3.278.029
Banco Internacional S. A.	Mar-2022	10.12%	1.705.517	0
Préstamos relacionados (nota 18)			820.421	960.120
Préstamos de terceros			<u>506.251</u>	<u>506.250</u>
Total			<u>6.299.784</u>	<u>5.420.493</u>
Porción corriente			<u>3.078.045</u>	<u>2.152.898</u>
Porción no corriente			<u>3.221.739</u>	<u>3.267.595</u>

El valor razonable de los pasivos financieros corrientes corresponde al costo, neto de abonos y/o compensaciones, pues no hubo ningún costo adicional que deba amortizarse utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

10. PROVEEDORES Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, están conformadas como sigue:

	2019	2018
	(US dólares)	
Proveedores	814.037	613.996
Proveedores relacionados (nota 18)	21.596	937.773
Cuentas por pagar no relacionados	<u>267.888</u>	<u>524.660</u>
Subtotal	1.103.521	2.076.429
Anticipos de clientes	<u>3.393.158</u>	<u>3.513.860</u>
Total proveedores y cuentas por pagar	<u>4.496.679</u>	<u>5.590.289</u>

11. BENEFICIOS DE EMPLEADOS CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el pasivo por beneficios de empleados a corto plazo, se presentan como sigue:

	2019	2018
	(US dólares)	
Participación empleados	92.280	57.620
Beneficios sociales	7.027	22.027
IESS por pagar	<u>89</u>	<u>87</u>
Total	<u>99.396</u>	<u>79.734</u>

El movimiento de los beneficios sociales corrientes durante los años 2019 y 2018, fue como sigue:

	2019	2018
	(US dólares)	
Saldo inicial, enero 1	22.027	22.402
Pagos	<u>(15.000)</u>	<u>(375)</u>
Saldo final, diciembre 31	<u>7.027</u>	<u>22.027</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

12. PATRIMONIO

Capital Social: Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social suscrito y pagado de la Compañía es de USD 400, conformado por participaciones ordinarias y nominativas de USD 1,00 cada una.

Reserva Legal: La Ley de Compañías establece que un valor no menor al 5% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 20% del capital social suscrito y pagado; esta reserva no puede ser distribuida a los socios, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Reserva facultativa: Constituida con las utilidades de años anteriores, éstas pueden ser devueltas a los socios cuando la Junta General de Socios así lo disponga.

Aporte a futuras capitalizaciones: Valores recibidos por sus socios en periodos anteriores con el fin de ser capitalizados.

Resultados acumulados: Corresponde a las utilidades generadas en años anteriores.

13. VENTAS NETAS

Las ventas netas por operaciones continuas durante los años 2019 y 2018 fueron originadas por la venta de bienes inmuebles, el detalle como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Ventas	7.722.983	4.294.446
Descuentos y devoluciones	(327.333)	(520.878)
Total	<u>7.395.650</u>	<u>3.773.568</u>

14. COSTO DE VENTAS

La determinación del costo de ventas por operaciones continuas durante los años 2019 y 2018 fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Inventario inicial	7.823.415	8.708.502
(+) Compras	<u>2.132.705</u>	<u>1.873.370</u>
Disponible para la venta	9.956.120	10.581.872
(-) Inventario final	(5.882.593)	(7.823.415)
Costo por venta de inventarios	4.073.527	2.758.457
(+) Propiedades de inversión, costo	<u>1.837.245</u>	<u> </u>
Costo de venta	<u>5.910.772</u>	<u>2.758.457</u>

15. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Los gastos administrativos durante los años 2019 y 2018 fueron causados como sigue:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Comisiones en ventas	169.995	122.034
Depreciación y amortización (nota 7)	66.567	48.341
Impuestos, tasas y contribuciones	94.466	60.499
Honorarios profesionales	50.493	35.675
IVA que se carga al gasto	31.364	27.176
Publicidad	21.529	28.530
Alícuotas	15.599	0
Seguros pagados	12.104	7.015
Sueldos y salarios	4.941	36.429
Matrícula de vehículos	2.421	2.228
Capacitaciones	2.204	1.310
Gastos no deducibles	1.849	2.934
Beneficios sociales	1.821	10.691
Mantenimiento y reparaciones	572	3.731
Útiles de oficina	245	5.419
Uniformes	196	13.983
Desahucio	0	1.437
Otros gastos	<u>12.329</u>	<u>27.807</u>
Total	<u>488.695</u>	<u>435.239</u>

16. GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros durante los años 2019 y 2018, fueron causados como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Intereses pagados	434.214	218.198
Impuestos pagados	12.500	17.500
Costos Chequera	564	322
Otros gastos financieros	<u>535</u>	<u>3.361</u>
Total	<u>447.813</u>	<u>239.381</u>

17. IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía registró la provisión para el pago del 15% para los trabajadores e impuesto a la renta anual por los períodos que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018, de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Utilidad contable	615.202	384.136
(-) participación trabajadores (15%)	(92.280)	(57.620)
(+) gastos no deducibles	<u>1.849</u>	<u>2.934</u>
Base imponible para impuesto a la renta	524.771	329.450
Impuesto a la renta causado- definitivo	<u>131.193</u>	<u>82.362</u>
Anticipo Impuesto a la renta	<u>84.911</u>	<u>74.718</u>
Retenciones de impuesto a la renta	<u>1.285</u>	<u>833</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

18. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante los años 2019 y 2018, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas corresponden y fueron realizadas en términos generales, en condiciones similares a las realizadas con terceros, y se detallan a continuación:

	Tipo de relación	2019	2018
		(US dólares)	
<u>Préstamos por cobrar</u>			
Inmoromelia Cía. Ltda.	Propiedad	5.500	0
V&C Constructores Cía. Ltda.	Propiedad	224.500	116.000
Coviproyectos Cía. Ltda.	Propiedad	278.737	0
Construvicor Cía. Ltda.	Propiedad	1.388.074	325.974
Lácteos Milka Lacmilk Cía. Ltda.	Propiedad	354.500	214.500
Construproverona Cía. Ltda.	Propiedad	676.380	227.874
Holding Grupopvs Cía. Ltda.	Socia	7.000	0
Costanera Cía. Ltda.	Propiedad	9.000	0
Construpropeninsula Cía. Ltda.	Propiedad	820.426	110.426
Total	(nota 5)	<u>3.764.117</u>	<u>994.774</u>
<u>Préstamos de relacionados</u>			
Pablo Vintimilla	Socio	205.295	437.330
Vintimilla Cordero Ana	Propiedad	177.645	147.645
Vintimilla Cordero Pablo	Propiedad	189.849	147.702
Vintimilla Cordero María	Propiedad	171.632	146.443
Corral Pacheco Pablo Francisco	Administración	76.000	81.000
Total préstamos relacionados	(nota 9)	<u>820.421</u>	<u>960.120</u>
<u>Cuentas por pagar relacionados</u>			
Covicor Cía. Ltda.	Propiedad	6.000	18.000
Coviproyectos Cía. Ltda.	Propiedad	0	156.273
Inmoromelia Cía. Ltda.	Propiedad	0	28.000
Holding Grupopvs Cía. Ltda.	Socio	15.500	35.500
Vintimilla Serrano Pablo Xavier	Socio	96	700.000
Total cuentas por pagar	(nota 10)	<u>21.596</u>	<u>937.773</u>

19. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

La Administración de la Compañía confirma que excepto por los contratos de crédito que amparan las obligaciones financieras indicada en la nota 9; no existen contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan activos de la Compañía al 31 de diciembre de 2019.

Así mismo la Administración manifiesta que no existen contingencias operativas, laborales ni tributarias que pudieran originar el registro de eventuales pasivos significativos al 31 de diciembre de 2019.

20. GESTIÓN DE RIESGO

La Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera, si bien no actúa en los mercados de inversiones especulativas, la Administración de la Compañía confirma que los siguientes riesgos están debidamente controlados:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

Riesgo de la tasa de interés: Este riesgo es manejado por la Compañía a través del análisis previo al tomar cada crédito y manteniendo los préstamos a tasas de interés lo más bajo posible o fija, por lo cual este riesgo es menor.

Riesgo de precios: Los inventarios adquiridos localmente no se han visto afectados por la volatilidad en sus precios durante el último año debido a los niveles tolerables de inflación que mantiene el país.

Riesgo de crédito: Es el riesgo de que una contraparte no cumpla sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato comercial, produciéndose una pérdida financiera.

La Compañía no tiene concentración significativa de riesgo crediticio, tiene políticas establecidas para asegurar que la venta de sus productos se realice a clientes con un adecuado historial crediticio; los límites de crédito se establecen para todos los clientes sobre la base de criterios de calificación interna. La necesidad de provisiones por incobrabilidad se evalúa periódicamente para los clientes más importantes.

Riesgo de liquidez: La Gerencia General conjuntamente con la Gerencia Financiera son quienes asumen la responsabilidad por la gestión de liquidez, quienes han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que se pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía.

El índice de liquidez del 1,43 (1,38 en el 2018) refleja que existen activos líquidos para cubrir los pasivos corrientes. Es política de la Compañía mantener índices de liquidez adecuados para cubrir sus obligaciones corrientes en forma oportuna y sin costos adicionales a los pactados.

Al 31 de diciembre de 2019, el perfil de vencimientos en días de los activos y pasivos financieros sobre la base de pagos contractuales no descontados es el siguiente:

	<u>0 – 30</u>	<u>31 – 90</u>	<u>91 – 360</u>	<u>> de 360</u>	<u>Total</u>
			(US dólares)		
<u>Activos financieros</u>					
Efectivo y equivalentes	1.033.509				1.033.509
Cuentas por cobrar	<u>373.727</u>		<u>3.764.117</u>		<u>4.137.844</u>
Total activos financieros	<u>1.407.236</u>	<u>0</u>	<u>3.764.117</u>	<u>0</u>	<u>5.171.353</u>
<u>Pasivos financieros</u>					
Obligaciones financieras	145.948	291.896	2.640.202	3.221.738	6.299.784
Proveedores y cuentas por pagar	<u>1.103.521</u>				<u>1.103.521</u>
Total pasivos financieros	<u>1.249.469</u>	<u>291.896</u>	<u>2.640.202</u>	<u>3.221.738</u>	<u>7.403.305</u>

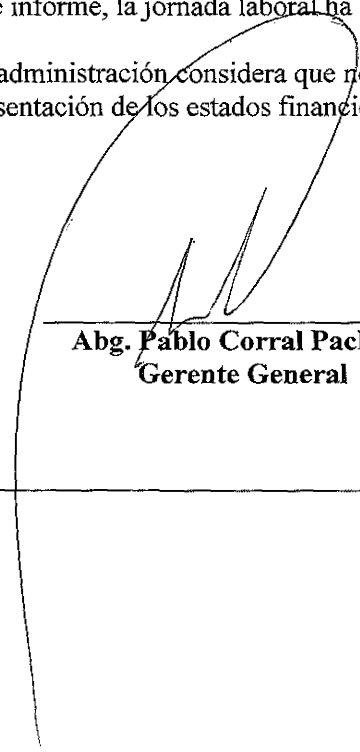
21. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Entre el 31 de diciembre de 2019 (fecha de cierre de los estados financieros) y la fecha de emisión de los estados financieros individuales (28 de abril de 2020), la OMS declaró pandemia mundial al COVID-19, virus que está causando la paralización generalizada de la actividad económica a nivel mundial. El Ministerio de Salud Pública el 11 de marzo de 2020 mediante Acuerdo Ministerial 00126-2020 declaró la emergencia sanitaria nacional; el Gobierno Nacional mediante Decreto Ejecutivo No. 1017 declaró desde el 16 de marzo de 2020 el estado de excepción por calamidad pública, el Art. 5 del mencionado decreto dispone el “toque de queda”, y el Art. 6 suspende la jornada laboral presencial en todas las actividades productivas, a excepción de las industrias, cadenas y actividades comerciales que pertenecen a las áreas de la alimentación, salud, servicios básicos, toda la cadena de exportaciones, industria agrícola, ganadera y de cuidado de animales, servicios bancarios, y sectores estratégicos; el restablecimiento de las actividades productivas está supeditada a la decisión del COE Nacional. Hasta la fecha de emisión de

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

este informe, la jornada laboral ha sido restituida con restricciones.

La administración considera que no existen otros hechos posteriores que alteren significativamente a la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 o que requieran ajustes o revelación.



Abg. Pablo Corral Pacheco
Gerente General



CPA. Dora Caldas Calle
Contadora

INMOBILIARIA VINMOBI CÍA. LTDA.

**INFORME SOBRE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS PARA LA
REVISIÓN DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE
ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS
DELITOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS

**A la Junta General de Socios de
INMOBILIARIA VINMOBI CÍA. LTDA.**

Hemos realizado los procedimientos enunciados en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 del 12 de junio de 2015, tales procedimientos que se enumeran a continuación fueron acordados entre la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, e Inmobiliaria Vinmobi Cía. Ltda., exclusivamente para asistirlos en la revisión sobre el cumplimiento de las medidas de prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre de 2019, y dar cumplimiento a la Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0020 publicada en el segundo suplemento del Registro Oficial No. 96 de 9 de diciembre de 2019.

Nuestro trabajo fue efectuado de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría aplicable a trabajos de procedimientos previamente acordados. La suficiencia de estos procedimientos es exclusiva responsabilidad de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, consecuentemente no hacemos representación alguna sobre la suficiencia de los procedimientos que se detallan a continuación ni para el propósito para el que se nos ha solicitado este informe, ni para ningún otro propósito.

La descripción específica del alcance de las políticas y procedimientos establecidos en la Resolución mencionada y los resultados se describe a continuación:

1. Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero y Económico.
2. Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.
3. En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que el Manual de Prevención abarque las compañías que los conformen; siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/u oficial de cumplimiento único.
4. Confirmar que el oficial de cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio.
5. Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:
 - a) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (USD 10.000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la Compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero y Económico.
 - b) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en los meses escogidos para la muestra.

- c) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAFE en el mes correspondiente.
 - d) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.
6. Determinar si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.
7. Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

Informamos de nuestros resultados como sigue:

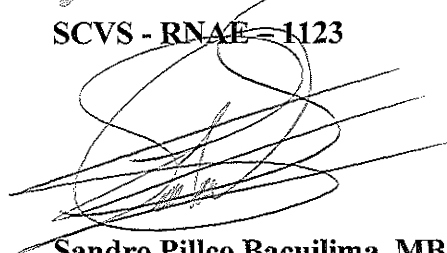
- a) Procedimientos 1; verificamos la designación del Oficial de Cumplimiento, el mismo que fue designado y cumplió sus funciones hasta noviembre de 2019, para el mes de diciembre la Administración se encontraba en proceso de contratación y designación del nuevo oficial de cumplimiento.
- b) Procedimiento 2; la Compañía mantiene procedimientos de prevención de lavado de activos; los mismos que se encuentran establecidos en el manual.
- c) Procedimiento 3; es inaplicable debido a que la Compañía no es una empresa holding.
- d) Procedimiento 4; el Oficial de Cumplimiento elaborará el informe anual de actividades y será puesto para conocimiento y aprobación de la Junta General de Socios, para el año 2018 el acta no evidencia el cumplimiento.
- e) Procedimiento 5; evidenciamos que durante el 2019, la Compañía reportó los informes a la UAFE, adicionalmente cuentan con los respectivos expedientes de clientes.
- f) Procedimiento 6 y 7; la Compañía garantiza la custodia y confidencialidad de los expedientes; en cuanto a la metodología de riesgos fue conocida y aprobada por la Junta General de Socios.

Debido a que los procedimientos previamente acordados descritos en los numerales 1 al 7 de este informe no constituyen una auditoría, no expresamos ninguna seguridad sobre los elementos, cuentas o partidas; en adición, dichos procedimientos acordados no constituyen un examen sobre la eficacia del control interno sobre las medidas de prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas, cuyo objetivo sería expresar una opinión sobre éstas; consecuentemente, no expresamos opinión de esta naturaleza. Si hubiésemos efectuado procedimientos adicionales, otros asuntos pudieran haber llamado nuestra atención, los que habrían sido informados a ustedes.

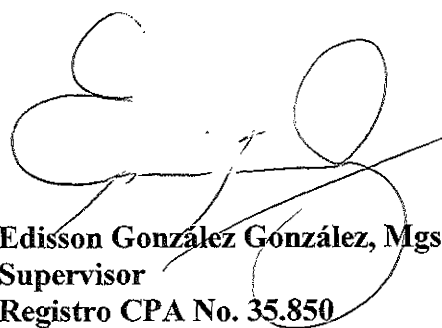
Nuestro informe es exclusivamente para el propósito expuesto en el primer párrafo de este informe y para su información y no debe utilizarse para ningún otro propósito ni distribuirse a ninguna otra parte. Este informe es sólo relativo a la aplicación de los procedimientos descritos en los numerales 1 al 7 anteriores y no se extiende a ninguno de los estados financieros de **Inmobiliaria Vinmobi Cía. Ltda.**, tomados en conjunto.

Goldenaudit Cía. Ltda.

SCVS - RNAE = 1123



Sandro Pillco Bacuilima, MBA
Socio
Registro CPA. No. 36.323



Edisson González González, Mgs
Supervisor
Registro CPA No. 35.850

Cuenca, 22 de mayo de 2020