

INMOBILIARIA VELEZABAD S.A
ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

Compañía	-	INMOBILIARIA VELEZABAD S.A
US\$	-	Dólares estadounidenses
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
IR	-	Impuesto a la renta

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de

VELEZABAD S.A

Manta, 30 de Abril del 2020

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **INMOBILIARIA VELEZABAD S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

1. La Administración de **INMOBILIARIA VELEZABAD S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

2. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del Auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el Auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

A los Señores Accionistas de
VELEZABAD S.A
Manta, 30 de Abril del 2020

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA VELEZABAD S.A.**, al 31 de Diciembre del 2019 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Nancy Castro B.
Representante Legal
ACINPEP S.A.
SC-RNAE No. 1168
MANTA-ECUADOR

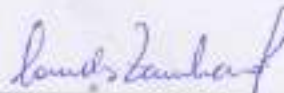
INMOBILIARIA VELEZABAD S.A
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente del efectivo	6	3.729	3.324
Inventarios	7	709.953	828.388
Total, del activo corriente		<u>713.682</u>	<u>831.712</u>
TOTAL, ACTIVOS		<u>718.337</u>	<u>831.712</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Flavio Alcides Abad Romero
Representante Legal



Ing. Lourdes Zambrano
Contadora General

INMOBILIARIA VELEZABAD S.A
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Pasivo</u>	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
PASIVO CORRIENTE			
Documentos y cuentas por pagar			
Proveedores	8	29.354	29.348
Otras cuentas por pagar	8	8.973	8.988
Anticipos clientes	8	1.062	-----
Impuestos y contribuciones	9	4.366	8.119
		<u>43.755</u>	<u>46.455</u>
Pasivos acumulados			
Provisiones	10	2.053	1.218
Participación a Trabajadores	10	8.577	5.393
		<u>10.630</u>	<u>6.611</u>
Total, del pasivo corriente		<u>59.040</u>	<u>53.066</u>
PASIVOS A LARGO PLAZO			
Anticipo de clientes	8	411.285	568.422
Cuentas por pagar Relacionadas	15	74.580	76.975
Total, del pasivo no corriente		<u>485.865</u>	<u>645.397</u>
TOTAL, DEL PASIVO		<u>544.905</u>	<u>698.463</u>
PATRIMONIO			
	12	173.432	133.249
TOTAL, PASIVO Y PATRIMONIO		<u>718.337</u>	<u>831.712</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Flavio Alcides Abad Romero
Representante Legal



Ing. Lourdes Zambrano
Contadora General

INMOBILIARIA VELEZABAD S.A
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Resultados</u>	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos de Actividades Ordinarias	13	223.898	162.996
Otros Ingresos		3.444	798
		<u>227.342</u>	<u>163.794</u>
Costo de Ventas de Actividades Ordinarias		(142.835)	(49.160)
Margen bruto		<u>84.507</u>	<u>172.751</u>
 Gastos de operación	14		
Gastos administrativos		(27.310)	(78.638)
Gastos Financieros		(13)	(43)
		<u>(27.323)</u>	<u>(78.681)</u>
UTILIDAD / PERDIDA DEL EJERCICIO		<u>57.184</u>	<u>35.953</u>
 Participación de trabajadores en las utilidades	10	(8.577)	(5.393)
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA		<u>48.607</u>	<u>30.560</u>
 Menos gastos por impuesto a la renta	9	(8.423)	(9.310)
 Utilidad / Pérdida neta del período		<u>40.184</u>	<u>21.250</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Flavio Alcides Abad Romero
Representante Legal



Ing. Lourdes Zambrano
Contadora General

INMOBILIARIA VELEZABAD S.A
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social</u>	<u>Aporte a futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total, Patrimonio</u>
Saldos al 1 de Enero del 2018	1.000	621	11.284	101.220	114.125
Apropiación reserva legal 2018					
Ajustes años anteriores				19.124	19.124
Utilidad (pérdida) del año				<u>120.344</u>	<u>133.249</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>1.000</u>	<u>621</u>	<u>11.284</u>	<u>120.344</u>	<u>133.249</u>
Utilidad (pérdida) del año				36.164	36.164
Apropiación reserva legal 2019			4.019		4.019
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>1.000</u>	<u>621</u>	<u>15.303</u>	<u>160.527</u>	<u>173.432</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


 Sr. Flavio Alcides Abad Romero
 Representante Legal


 Ing. Lourdes Zambrano
 Contadora General

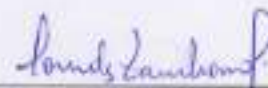
INMOBILIARIA VELEZABAD S.A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujo de efectivo de las actividades operacionales			
Utilidad antes del Impuesto a la renta del año		57.183	35.953
Más cargos que no representan movimiento de efectivo			
Participación a trabajadores		(8.578)	(5.393)
Impuesto a la renta		(8.423)	(9.310)
		<u>40.182</u>	<u>21.250</u>
Cambio en activos y pasivos:			
Inventarios		118.435	45.663
Documentos y cuentas por cobrar		(4.655)	-----
Pasivos acumulados		10.315	(3.879)
Documentos y cuentas por pagar		<u>(161.476)</u>	<u>(38.557)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>2.801</u>	<u>3.227</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión			
Incremento del activo fijo, netas		-----	-----
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		-----	-----
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Cuentas por pagar relacionadas		(2.395)	(44.759)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiam			<u>(44.759)</u>
Aumento neto de efectivo		<u>406</u>	<u>(20.282)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>3.323</u>	<u>3.324</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>3.729</u>	<u>16.958</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Flavio Alcides Abad Romero
Representante Legal



Ing. Lourdes Zambrano
Contadora General

INMOBILIARIA VELEZABAD S.A
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida por Escritura Pública otorgada por el Notaría Pública Primera del cantón Manta el 15 de septiembre del 2004 y publicada en el Registro Oficial el 04 de noviembre del 2004, en la ciudad de Portoviejo, provincia de Manabí con un capital suscrito de US\$1000.00. Según Resolución de la Superintendencia de compañías del 05 de noviembre del 2004 en acciones nominales a un valor de US\$ 1 cada una.

Su actividad principal es Intervenir en la compra y venta de bienes raíces tales como: terrenos, casas, edificios, ciudadelas, locales comerciales, industriales, recreacionales, turísticos, en fin, toda clase de bienes muebles e inmuebles con el objeto de comprarlos, etc.

Aprobación de estados financieros –

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos con la autorización del Representante Legal de **INMOBILIARIA VELEZABAD S.A.** el 27 de febrero del 2020 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1. Bases de preparación de estados financieros –

Los estados financieros de **INMOBILIARIA VELEZABAD S.A.** han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan en los estados financieros.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

2.2. Moneda funcional y moneda de presentación –

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo –

INMOBILIARIA VELEZABAD S.A
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4. Activos y pasivos financieros –

2.4.1 Clasificación –

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", y "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento".

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no mantuvo activos financieros en la categoría de Préstamos y cuentas por cobrar. La Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a Clientes, Cuentas por cobrar a Compañías relacionadas y Otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que no dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las Obligaciones bancarias y financieras, Cuentas por pagar a Proveedores, Compañías y partes relacionadas y Otros pasivos. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 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 compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial –

INMOBILIARIA VELEZABAD S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Medición posterior –

a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar a Clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la prestación de los servicios, realizados en el curso normal de operaciones. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.
- (ii) Cuentas por cobrar a Compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a montos adeudados principalmente por préstamos en efectivo para capital de trabajo pendientes de cobro, entre otros. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se estiman recuperar en el corto plazo.

- (iii) Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por anticipos a proveedores, préstamos a funcionarios y empleados, entre otros. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.

b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar a Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 90 días en casos puntuales.

INMOBILIARIA VELEZABAD S.A
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (ii) Compañías y partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por préstamos de efectivo para capital de trabajo, saldos por compra de bienes y servicios, entre otros. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagadas en el corto plazo.

2.4.3 Deterioro de activos financieros –

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

2.4.4 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.

2.5. Propiedad, mobiliario y equipos, neto –

Son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de activo fijo, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes comprendidos en este grupo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, planta y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

INMOBILIARIA VELEZABAD S.A
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

Las vidas útiles estimadas de las propiedades, planta y equipos, son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Numero de años</u>
Instalaciones	10
Maquinaria y equipo	10
Equipos de oficina	10
Vehiculos	5
Equipos de computación	3
Software	3

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales. Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.6. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros –

Los activos sujetos a depreciación (activos fijos) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

2.7. Impuesto a la renta corriente y diferido –

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

a) Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, para aquellas empresas que no superen el millón de dólares en ingresos y 25% para las que superen dicho monto.

INMOBILIARIA VELEZABAD S.A
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Anticipo de Impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2019 el pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al cincuenta por ciento (50%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta.

c) Impuesto a la renta diferido

La circular No. NAC-DGECCGC12-00009 publicada en el Registro Oficial No. 718 del 6 de Junio del 2012 indica que "la aplicación de la deducibilidad de costos y gastos para efectos e impuesto a la renta, se rige por las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento respectivo, y en ninguno de dichos cuerpos normativos se encuentra prevista la aplicación de una figura de reversos de gastos no deducibles de periodos anteriores para efectos de la determinación del Impuesto a la renta en el periodo corriente".

Con base a lo detallado en el párrafo anterior la Administración de la Compañía considera que al 31 de Diciembre de 2019 no se han producido diferencias temporales, entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los Estados financieros, que generen un activo adicional o pasivo adicional por Impuesto a la renta diferido.

2.8. Beneficios a los empleados –

a) Beneficios sociales de corto plazo: Se registran en el rubro de pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del gasto administrativo y de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) Beneficios sociales (Décimo tercer, décimo cuarto sueldos y otros): La Compañía realiza la provisión de beneficios a los empleados son enviados a resultados al momento de cancelarlos.

b) Beneficios de largo plazo (Jubilación patronal y Bonificación para desahucio):

Provisiones de jubilación patronal y bonificación para desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas.

INMOBILIARIA VELEZABAD S.A
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos 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.

La Compañía no ha determinado la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente.

2.9. Provisiones corrientes –

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, principalmente por beneficios sociales e impuestos se reconocen (i) cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y (iii) el importe se puede estimar de manera confiable.

2.10. Reserva legal –

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

2.11. Reserva facultativa –

El saldo acreedor de esta reserva proviene de las utilidades de años anteriores con el propósito de atender de mejor manera la demanda de negocios y cumplir con la meta propuesta por los administradores por lo que se estima aprobar en Junta General Ordinaria de Accionistas los Resultados acumulados para incrementar esta reserva.

2.12. Reconocimiento de ingresos –

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus productos en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace entrega del servicio al comprador.

2.13. Costos y gastos –

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.14. Compensación de saldos y transacciones –

INMOBILIARIA VELEZABAD S.A
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 la cuenta de resultados.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1. Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la gestión y diversificación del mercado en que opera y en la gestión de los costos de operación, además de los riesgos relacionados con la obtención de crédito para garantizar su liquidez y sus inversiones. El programa tiene por objetivo final minimizar potenciales efectos adversos que estos riesgos podrían generar en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

(a) Riesgo de mercado

i. Riesgo de tipo de cambio

La Compañía realiza sus operaciones principales únicamente en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

(b) Riesgo de crédito

INMOBILIARIA VELEZABAD S.A
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de Clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en las instituciones financieras con la siguiente calificación:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>
Banco Pichincha S.A.	AAA-

Esta calificación significa que la situación de la Institución Financiera es la más alta calificación de una compañía fiable y estable.

4.2. Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base de la ratio de apalancamiento.

Esta ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total.

La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo Obligaciones bancarias corrientes, Cuentas por pagar Proveedores y Compañías y partes relacionadas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de Diciembre de 2019 y 2018 fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	29.354	29.438
Impuestos y contribuciones	4.366	8.119
Anticipos clientes	1.062	—
Otras cuentas por pagar	8.973	8.988
	<u>43.755</u>	<u>46.455</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.729	3.324
Deuda neta	<u>40.026</u>	<u>43.131</u>
Total, patrimonio neto	173.432	133.249
Capital total	<u>213.458</u>	<u>176.380</u>
Ratio de apalancamiento	<u>19%</u>	<u>24%</u>

INMOBILIARIA VELEZABAD S.A
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
 (Expresado en dólares estadounidenses)

La ratio de endeudamiento mostro una disminución durante 2019 como resultado, del incremento del patrimonio por las utilidades del ejercicio.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>3.729</u>	<u>3.324</u>
Total activos financieros	<u>3.729</u>	<u>3.324</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:		
Proveedores	29.354	29.348
Impuestos y contribuciones	4.366	8.119
Anticipos clientes	1.062	—
Otras cuentas por pagar	8.973	8.988
Total, pasivos financieros	<u>43.755</u>	<u>46.455</u>

El efectivo y equivalentes de efectivo, Cuentas por pagar a proveedores, Compañías y partes relacionadas y otras cuentas por pagar se aproximan al valor justo, debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos, en los pasivos no corrientes, dado que sus condiciones y tasas de interés son las de mercado, se considera que las mismas se encuentran a valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el saldo de la cuenta incluye lo siguiente:

INMOBILIARIA VELEZABAD S.A
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja Chica	-----	2
Bancos	3.729	3.322
Total	<u>3.729</u>	<u>3.324</u>

Las instituciones financieras con las cuales opera la Compañía a cierre del 2019 y 2018 tienen la siguiente calificación de riesgo:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>
Banco Pichincha S.A.	AAA-/AAA-

AAA: La situación de las instituciones financieras es muy fuerte y tienen una sobresaliente trayectoria de rentabilidad, lo cual se refleja en una excelente reputación en el medio, muy buen acceso a sus mercados naturales de dinero y claras perspectivas de estabilidad.

7. INVENTARIOS

Los saldos al 31 de diciembre del 2019 están compuestos por lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inventarios Terreno Monteolivo	125.459	144.562
Inventarios Terreno Las Américas Etapa II	465.661	564.993
Inventarios Terreno Jaramijó -Cevallos	118.833	118.833
Total	<u>709.953</u>	<u>828.388</u>

Los saldos antes expuestos representan las existencias al cierre del periodo, que la compañía mantiene en terrenos para la ejecución de proyectos inmobiliarios como es la venta de terrenos lotizados que serán puestos en marcha en el próximo año corriente.

8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

a) Composición a corto plazo:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores (1)	29.354	29.348
Impuesto y contribuciones (nota 9)	4.366	8.119
Anticipos clientes	1.062	-----
Otras Cuentas por pagar	8.973	8.988
	<u>43.755</u>	<u>46.455</u>

INMOBILIARIA VELEZABAD S.A
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

(1) Los saldos al 31 de diciembre del 2019 a los principales proveedores son los siguientes:

Palma Vera Hermógenes Bienvenido	2.156
Rosado Martillo Stela Michell	7
Toro Largacha Luis	24.641
Franco Calderón Jorge Luis	<u>2.551</u>
	29.355

b- Composición largo plazo:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipo de clientes a largo plazo (1)	411.285	568.422
Cuentas por pagar relacionadas (nota 16)	<u>74.586</u>	<u>76.975</u>
	485.871	645.397

(1) El saldo de Anticipo de clientes corresponde a valores entregados por promesas de compra venta de terrenos que serán liquidados cuando se realice el traspaso del bien y la factura correspondiente.

9. IMPUESTOS

Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de los pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones por pagar	598	8.119
Impuesto a la renta por pagar	<u>3.768</u>	<u>-----</u>
Total	4.366	8.119

a) Situación Fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de Impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las

INMOBILIARIA VELEZABAD S.A
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

obligaciones tributarias. Los años 2017 al 2019 inclusive aún están abiertos a una fiscalización.

b) Impuesto al Valor Agregado (IVA) –

Debido a la naturaleza de la Compañía, este impuesto se grava al valor de la transferencia de los servicios prestados por la Compañía en todas sus etapas a la tarifa del 0%, que incluye los costos y gastos imputables al precio.

10. OBLIGACIONES PATRONALES

Obligaciones patronales de corto plazo

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Participación trabajadores en utilidades (1)	2.053	5.393
Provisiones Beneficios Sociales (2)	8.577	1.218
	<u>10.630</u>	<u>6.611</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

(2) Pertenece a Vacaciones, Décimo tercer sueldo y al Décimo cuarto sueldo por pagar al 31 de Diciembre del 2019.

11. RESERVA PARA JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus Empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Así también de acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tendría un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen voluntariamente bajo ciertas circunstancias.

Al 31 de diciembre del 2019 no se ha realizado un estudio actuarial.

INMOBILIARIA VELEZABAD S.A
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

12. PATRIMONIO

(a) Capital Social -

Al 31 de diciembre del 2019, el capital social de la Compañía está representado por 1.000 acciones ordinarias y nominativas, con valor nominal de 1 cada una, de las cuales se encuentran pagados el 100% del valor del capital autorizado.

A continuación, se presenta la composición accionaria al 31 de diciembre del 2019:

Accionistas	Participación %	Valor Nominal
Abad Romero Flavio Alcides	50%	500
Vélez Menéndez Ángel Nicanor	50%	500
	100%	1000

Reformas a la Ley de Compañías en el Ecuador requieren que los representantes legales de las compañías presenten información de los accionistas extranjeros de las compañías con indicación del dueño de esa compañía, así como de sus directores. La Compañía no califica para presentar esta información.

(b) Reserva Legal -

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

(c) Utilidades acumuladas -

El saldo al 31 de diciembre del 2019 y 2018 se detalla a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidades acumuladas ejercicios anteriores	120.345	101.220
Utilidad del Ejercicio	40.182	19.124
	<u>160.527</u>	<u>120.345</u>

13. INGRESOS

INMOBILIARIA VELEZABAD S.A
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los Ingresos obtenidos durante el periodo 2019 y 2018 se presentan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ventas Monteolivo	108.898	141.396
Ventas Las Américas II Etapa	115.000	21.600
Ingresos Por Reservas	124	-----
Otros Ingresos	3.320	798
	<u>227.342</u>	<u>163.794</u>

14. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un detalle de los gastos de administración y almacenamiento por su naturaleza es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo de ventas	142.835	49.161
Sueldos y salarios	11.000	20.728
Otros gastos	1.126	1.176
Beneficios sociales	3.020	7.738
Aporte Patronal IESS	1.337	3.329
Transporte	2	3.065
Iva que se carga al gasto	3.002	-----
Trámites legales	291	704
Impuestos, contribuciones	5.250	1.283
Honorarios profesionales	1.500	944
Gastos no deducibles	796	10.462
TOTAL, GASTOS	170.159	127.840

15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Las operaciones de la compañía, partes relacionadas, accionistas, forman parte de las transacciones no habituales de la compañía en cuanto su objeto y condiciones.

a) Accionistas

Al 31 de diciembre del 2019 el detalle de los accionistas es el siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Participación *</u> <u>%</u>	<u>Valor</u> <u>Nominal</u>
Abad Romero Flavio Alcides	50%	500
Vélez Menéndez Ángel Nicanor	50%	500
	<u>100%</u>	<u>1.000</u>

INMOBILIARIA VELEZABAD S.A
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Saldos entre partes relacionadas

Al 31 de diciembre del 2019 los saldos entre partes relacionadas son los siguientes

Nombre	Naturaleza	Origen	2019
Abad Romero Flavio Alcides	Acreedora	Ecuador	37.290
Veles Menéndez Ángel	Acreedora	Ecuador	37.290
Total Deudoras			74.580

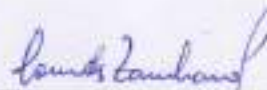
Los términos y condiciones bajo las cuales se originaron estas operaciones fueron bajo las mismas condiciones de mercado con respecto a terceras personas o no relacionadas, estos saldos no generan intereses y tienen vencimientos mayores a un año.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de Diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de Abril del 2020) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Sr. Flavio Alcides Abad Romero
Representante Legal



Ing. Lourdes Zambrano
Contadora General
