

HERPAYAL CONSTRUCTORA CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019

Nota. 1. Información general de la Compañía

Mediante escritura pública celebrada el 20 de marzo de 1997 ante la Notaria Vigésima Quinta del cantón Quito, a cargo del Dr. Raúl Gaibor, legalmente inscrita en el Registro Mercantil de Quito, el 8 de abril de 1997, se constituyó la Compañía con el nombre de **“TECNIVIALES CÍA. LTDA.”**. Con fecha 22 de enero del 2008, mediante escritura pública se realizó una reforma a los estatutos de la Compañía en la cual se cambió la denominación social a **HERPAYAL CONSTRUCTORA CÍA. LTDA.**, legalmente inscrita en el Registro Mercantil de Quito, el 4 de abril de 2008. El domicilio de su sede social es Calle Oe2D N68-15 y Francisco Dalmau, con el Registro Único de Contribuyente N°1791345134001.

La Compañía tiene como objeto y finalidad el estudio, planificación, cálculos, diseño, construcción, fiscalización, asesoría, dirección técnica, administración y mantenimiento de obras civiles tales como: carreteras de todo orden, caminos vecinales, aeropuertos, diques, canales reservorios, alcantarillado, sistemas de agua potable, puentes y demás obras relacionadas con la ingeniería civil, sanitaria e hidráulica. La ejecución de programas de vivienda, lotizaciones, urbanizaciones, vivienda particular, edificios de propiedad horizontal, estudios de suelos y topográficos y más actividades conexas con la ingeniería civil.

Según escritura 20181701018P04800, con fecha 4 de diciembre de 2018, se realizó el aumento de capital por US 141.966,00 constituyendo un capital total de US 144.000,00 dólares, cumpliendo con las resoluciones adoptadas el 1 de noviembre de 2018, por la Junta General Universal y Extraordinaria de Socios en la que se determina que se aumente el capital social suscrito de la Compañía.

Nota 2. Bases de Presentación y Preparación de los Estados Financieros

2.1 Declaración de Cumplimiento

La, el resultado de las operaciones y los flujos de efectivo se presentan de acuerdo con situación financiera Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF – PYMES, NIC) y sus interpretaciones adoptadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

2.2 Base de medición

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base del costo histórico, excepto para la revalorización de las propiedades, maquinarias y equipos. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

2.3 Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar americano que la moneda de curso legal en el Ecuador.

2.4 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF - PYMES), requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas 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 circunstancias.

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.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

2.5 Periodo económico

El periodo económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

2.6 Autorización para la emisión de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminal el 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con la autorización de la gerencia y fueron aprobados mediante Junta General de Socios el 13 de marzo del 2020

Nota 3. Resumen de las Principales Políticas Contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

3.1 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo. En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones en el "Pasivo Corriente".

3.3 Activos y pasivos financieros.-

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

3.3.1 Préstamos y partidas por cobrar

Los préstamos y cuentas a cobrar, se incluyen en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar en el balance, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Cuentas por cobrar clientes: Están registradas a costo de la transacción pues, al momento de su registro no hubieron costos adicionales que deban amortizarse a lo largo de su vida útil esperada (costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva). La entidad registra provisión por deterioro o incobrabilidad con cargo a resultados para el caso de las cuentas por cobrar clientes.

Estimación o deterioro para cuentas por cobrar de dudoso cobro

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables se registran como gastos en el estado de resultados integrales. La determinación de este deterioro se lo registra en base al análisis de cobrabilidad de cada una de las cuentas por cobrar.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras.
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras o
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

El importe en libros de los activos se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en el estado de resultados dentro de "gastos operacionales". Cuando una cuenta a cobrar es castigada, se regulariza contra los resultados del período y posteriormente se actualiza la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar.

3.3.2 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que a un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Los acreedores comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

3.3.3 Baja de activos y pasivos financieros

- Activos financieros

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a) Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- b) La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y
- c) La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

- **Pasivos financieros**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence.

3.4 Inventarios

Están valorados al costo, utilizando el método promedio para la imputación de las salidas de dichos inventarios. El saldo de este rubro no excede al valor neto de realización. El valor neto de realización para cada uno de los ítems es el precio de venta, menos la proporción de gastos de comercialización y distribución. (NIC 2.10).

Los inventarios son periódicamente analizados con el objetivo de establecer si se requiere estimación para posibles pérdidas asociadas con su valor neto realizable. Las pérdidas asociadas con la disposición de inventarios de lento movimiento, obsoletos y dañados se registran en los resultados del período. (NIC 2.28)

3.5 Crédito tributario

Corresponden principalmente a: anticipos de impuesto a la renta, crédito tributario (IVA) y retenciones en la fuente, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de impuestos a no recuperar se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

3.6 Pagos anticipados

Se incluyen los seguros pagados por anticipado y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los seguros pagados por anticipados son amortizados mensualmente considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros.

3.7 Propiedad, planta y equipo

Se denomina propiedades, planta y equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de su Administración cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedades, planta y equipos debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un período.

- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Compañía mantenga el control de los mismos.

El costo inicial de las propiedades, planta y equipo representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

Las propiedades, planta y equipo están presentados por su valor revaluado, siendo el valor razonable el de la fecha de revaluación, menos depreciación acumulada. Las revalorizaciones se llevan a cabo con suficiente regularidad; (ultima realizada con ocasión del año de transición a las NIIF en el año 2010), de tal manera que el valor en libros no difiera sustancialmente de los que se determinaron como valores razonables al final de cada período.

La política de la Compañía respecto al registro de las revalorizaciones es que los incrementos, resultantes de los reavalúos sean reconocidos en patrimonio como superávit por revalorización (otro resultado integral), excepto cuando se reverse una disminución de la revalorización para el mismo activo previamente reconocido en el resultado, en cuyo caso se le atribuye el aumento a las ganancias o pérdidas en la medida de la disminución previamente como gasto. Una disminución en el valor contable derivado de la revalorización se reconoce en utilidad o pérdida, salvo en la medida en que compense un incremento existente por el mismo activo reconocido como superávit por revalorización de activos.

Los activos adquiridos luego del año 2010, cuyo costo comprenden:

- a) su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b) todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c) la estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos a medida que se incurran, en forma posterior a la adquisición solo se capitalizaran aquellos desembolsos incurridos que aumenten su vida útil o su capacidad económica. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

Los costos financieros se activan cuando se realicen inversiones significativas en activos fijos siempre y cuando cumplan con las características de activos aptos, estos se registraran hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho bien y posteriormente son reconocidas como gasto del período donde se incurrieron.

Las pérdidas y ganancias por la venta de las propiedades, planta y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro; cuyo efecto se registrará en el estado de resultados.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

3.7.1 Depreciación Acumulada

La vida útil de un activo se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

Las depreciaciones de propiedades, planta y equipo son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado cuando aplica.

3.7.2 Años de vida útil estimada

De acuerdo a cada componente de propiedad, planta y equipo, se detalla a continuación los años de vida útil:

Tipo de Activo	Años de vida útil	% Depreciación
Edificios	20 años	5%
Maquinaria y equipo	10 años	10%
Muebles y enseres	10 años	10%
Equipo de oficina	10 años	10%
Vehículos	5 años	20%
Equipo de computación	3 años	33%

3.8 Deterioro del valor de los activos (no financieros)

Los activos sujetos a depreciación o no, se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros excede a su valor recuperable. Al 31 de diciembre no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros.

3.9 Provisiones

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

3.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados y es el impuesto a pagar en el año sobre las utilidades gravables, calculado con base en la tasa de impuesto vigente a la fecha de cierre de los estados financieros.

Para el año 2019 y 2018 la tarifa de impuesto a la renta es el 25%.

A partir del año 2018 se establece que solamente las sociedades exportadoras habituales, las de turismo receptivo y las sociedades dedicadas a producción de bienes que posean un 50% o

más de componente nacional, tendrán derecho a una rebaja en la tarifa de 10 puntos porcentuales, siempre que el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinen a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva.

El impuesto sobre la Renta diferido se establece utilizando la metodología establecida en la Sección 29 de las NIIF -Pymes.

Tal método se aplica a las diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales gravables (las cuales resultarán en un futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

El pago del anticipo de impuesto a la renta para el año 2019 puede ser efectuado por las sociedades en cinco cuotas iguales en los meses de julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre (anticipo calculado, menos retenciones en la fuente del año en curso, dividido para 5); la metodología para el cálculo es la siguiente: cálculo del anticipo sumando el 0,4% de los activos, el 0,2% del patrimonio, el 0,2% de los gastos y el 0,4% de los ingresos del año en curso.

Se puede pedir devolución en caso de que el impuesto causado sea menor al anticipo y se podría utilizar el excedente pagado como crédito tributario en los siguientes 3 años.

Mediante decreto 675 del 11 de marzo de 2019 se exonera del 100% del pago del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al año 2018 a los contribuyentes cuyo domicilio tributario se encuentre en la provincia del Carchi. Tampoco pagan anticipo: las sociedades cuya actividad económica sea exclusivamente la tenencia de acciones, las sociedades que todos sus ingresos sean exentos, los fideicomisos cuyo objeto sea la administración de flujos o sean constituidos como garantía de obligaciones y que no generen actividad comercial, proyectos agrícolas mientras no reciban ingresos gravados, las sociedades recién constituidas hasta el quinto año de operación efectiva, las sociedades en disolución que no hayan generado ingresos gravables, contribuyentes que desarrollen proyectos de software o tecnología durante el tiempo que no reciban ingresos gravados.

3.11 Beneficios a los empleados

3.11.1 Beneficios de corto plazo

Corresponde principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de Trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.
- Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

3.11.2 Beneficios a largo plazo

La Empresa adoptó la política de no constituir provisiones de Jubilación Patronal y Provisión por Desahucio, ya que reconocerá este beneficio cuando algún funcionario se retire de la empresa debido a que se tiene la modalidad de contratar personal para cada proyecto a ejecutar por el periodo que dure el mismo; y, en el período 2019 no se realizaron registros contables de provisiones de éstos beneficios de empleados.

3.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar de bienes y servicios entregados a terceros en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- b) La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c) Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y,
- d) El importe de los ingresos ordinarios y sus costos puedan medirse con fiabilidad.

3.13 Costo y gastos

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

3.14 Normas e interpretaciones recientemente revisadas sin efecto material sobre los Estados Financieros

Según registro Oficial No. 39 de fecha 13 de septiembre de 2019, La Superintendencia de Compañías resuelve:

Expedir el Instructivo para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

ARTÍCULO OCTAVO.- Toda compañía que por cualquiera de las circunstancias señaladas en la presente resolución, cambiare de Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), o viceversa, deberá acompañar las respectivas conciliaciones, junto con la presentación de los primeros estados financieros con la aplicación de la nueva norma.

Nota 4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2019		2018	
Caja Chica		300,00		300,00
Caja General	(i)	(24,34)	(i)	(84,34)
Fondo Rotativo	(ii)	950,00	(ii)	950,00
Bancos	(iii)	137.520,92	(iii)	228.546,84
		<u>138.746,58</u>		<u>229.712,50</u>

- (i) Cuenta provisional para traspaso de fondos entre los proyectos de Herpayal.
- (ii) Fondo creado para cubrir gastos pequeños en el proceso de producción.
- (iii) Corresponde al efectivo que dispone la compañía en las siguientes instituciones financieras:
- Banco Pichincha
 - Banco de Guayaquil
 - Mutualista Pichincha

Nota 5 Cuentas por cobrar - Clientes

Su principal composición se presenta en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2019		2018	
Clientes Herpayal	(i)	3,430.90	(i)	3,430.90
Clientes Navarra		546.09		546.09
Clientes Corcega		-		11,822.07
Clientes Málaga		1,115.26		-
		<u>5,092.25</u>		<u>15,799.06</u>

- (i) Corresponde a valores pendientes de cobro a clientes por valores de departamentos y trámites de escrituras

Nota 6 Anticipos y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2019, los anticipos y otras cuentas por cobrar se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2019		2018	
Anticipos mano de obra		-		100.00
Anticipos subcontratistas	(i)	58,332.12	(i)	131,656.81
Empleados		1,896.00		2,702.19
Otros	(ii)	36,966.13	(ii)	329,610.13
		<u>97,194.25</u>		<u>464,069.13</u>

- (i) Anticipos entregados a proveedores para la construcción de los proyectos.
- (ii) Corresponde a anticipos entregados por la emisión de escrituras de los departamentos, seguros de vehículos e intereses por préstamos de terceros.

Nota 7 Inventarios

Al 31 de diciembre de 2019, los inventarios se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2019	2018
Inventario inicial		
Inventario construcciones en proceso	(i) 4,323,684.73	(i) 4,572,187.79
Inventario construcciones terminadas	(ii) <u>1,155,512.04</u>	(ii) <u>-</u>
	<u>5,479,196.77</u>	<u>4,572,187.79</u>

(i) Valores que corresponden a los edificios que se encuentran en proceso de construcción.

(ii) Corresponden a edificaciones (departamentos) finalizadas que están listos para la venta.

Nota 8 Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2019, los activos por impuesto corriente se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2019	2018
Anticipo impuesto a la renta	38.149,96	26.821,20
Retenciones en la fuente	12.240,05	5.592,03
	<u>50.390,01</u>	<u>32.413,23</u>

Nota 9 Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipo son valorados a su costo, a continuación el detalle al 31 de diciembre, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	Saldo al 31-12-2018	Adiciones	Bajas	Ajuste / Reclasificacio	Saldo al 31-12-2019
Activos no depreciables					
Terrenos	145.000,00	-	-	-	145.000,00
Construcciones en curso	174.791,44	177.927,93	-	(i)	352.719,37
Total no depreciables	319.791,44	177.927,93	-	-	497.719,37
Activos depreciables					
Equipos de oficina	4.027,55	788,91	-	-	4.816,46
Equipo de computación	17.017,42	1.286,42	(11.067)	-	7.236,80
Muebles y enseres	4.455,31	23.475,63	(985)	-	26.945,52
Maquinaria y equipo	33.514,63	4.759,92	-	-	38.274,55
Vehiculos	141.797,01	-	-	-	141.797,01
Total depreciables	200.811,92	30.310,88	(12.052)	-	219.070,34
Total activos fijos	520.603,36	208.238,81	(12.052)	-	716.789,71
Depreciación acumulada:					
Equipos de oficina	(1.758,03)	(440,02)	-	-	(2.198,05)
Equipo de computación	(12.923,00)	(1.971,17)	11.067,04	-	(3.827,13)
Muebles y enseres	(1.732,45)	(2.254,20)	570,02	-	(3.416,63)
Maquinaria y equipo	(14.155,10)	(3.621,03)	-	-	(17.776,13)
Vehiculos	(54.434,21)	(28.359,36)	-	-	(82.793,57)
Total depreciación acumulada	(85.002,79)	(36.645,78)	11.637,06	-	(110.011,51)
Total activo fijo neto	435.600,57	171.593,03	(415,40)	-	606.778,20

(i) Hace referencia a las oficinas que se encuentran en construcciones en proceso con un avance del 95% según informe de avance de obra.

Nota 10 Otras cuentas por cobrar L/P

Al 31 de diciembre de 2019, las otras cuentas por cobrar largo plazo se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2019	2018
Anticipo dividendos	73,613.60	24,791.90
Otras cuentas por cobrar L/P	6,304.64	6,304.64
	<u>79,918.24</u>	<u>31,096.54</u>

Nota 11 Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2019, las obligaciones financieras se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Banco	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	% de interés	Capital	Saldo
					31-12-2019
					Corto plazo
Mutualista Pichincha	06-Nov-19	24/01/2020	9.83	301,536.67	301,536.67
Mutualista Pichincha	22-Aug-19	07/02/2020	9.95	500,000.00	500,000.00
Mutualista Pichincha	04-Sep-19	07/02/2020	9.93	300,000.00	300,000.00
Mutualista Pichincha	18-Sep-19	25/02/2020	9.93	300,000.00	300,000.00
Mutualista Pichincha	30-Sep-19	25/02/2020	9.92	300,000.00	300,000.00
Mutualista Pichincha	29-Oct-19	25/02/2020	9.88	300,000.00	300,000.00
Intereses Créditos Mutualista Pichincha					53,795.29
Casabaca	01-Mar-17			39,898.20	39,898.20
Intereses Casabaca				8,136.87	8,136.87
					<u>2,103,367.03</u>
					Saldo
					31-12-2018
Banco	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	% de interés	Capital	Corto plazo
Mutualista Pichincha	21-Nov-18	30-Jan-19	9.81%	800,000.00	800,000.00
Mutualista Pichincha	19-Dec-18	26-Mar-19	9.85%	800,000.00	800,000.00
Intereses Créditos Mutualista Pichincha					11,610.89
Casabaca	01-Mar-17			37,260.10	37,260.10
Intereses Casabaca				11,558.45	11,558.45
					<u>1,660,429.44</u>

Nota 12 Proveedores

Al 31 de diciembre de 2019, los proveedores se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2019		2018	
Proveedores				
Herpayal	(i)	11,094.11	(i)	20,967.50
Proyecto Navarra	(i)	(125.86)	(i)	499.58
Proyecto Córcega		-	(i)	5,498.65
Proyecto Málaga	(i)	6,233.79	(i)	35,260.41
Proyecto Pamplona	(i)	130,228.18	(i)	421.48
Proyecto Bilbao	(i)	3,500.57		-
Ctas. Pag. Tarjeta de Crédito				
Herpayal	(ii)	9,962.05	(ii)	4,756.42
Proyecto Navarra	(ii)	98.05		-
Proyecto Málaga	(ii)	8,260.54	(ii)	1,267.10
Proyecto Pamplona	(ii)	6,743.78	(ii)	13,731.60
Proyecto Bilbao	(ii)	11,653.18		-
		187,648.39		82,402.74

(i) Corresponde a valores a pagar a proveedores, de acuerdo a las facturas.

(ii) Corresponde a valores a pagar a tarjetas de crédito por compra de bienes, para el avance de la construcción.

Nota 13 Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2019, los pasivos por impuestos corrientes se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2019		2018	
Retenciones en la Fuente Impuesto a la Renta		6,242.95		2,357.30
Impuesto a la Renta		111,365.02		63,319.27
Retenciones de IVA		15,265.64		1,485.91
		132,873.61		67,162.48

Nota 14 Obligaciones laborales

Al 31 de diciembre de 2019, las obligaciones laborales se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2019	2018
Sueldos y salarios	-	(0.72)
Décimo tercer sueldo	7,337.53	3,444.40
Décimo cuarto sueldo	7,433.12	6,870.72
Vacaciones	11,399.50	10,161.34
Desahucio	496.48	18,341.74
15% Utilidades trabajadores	76,557.96	41,458.22
Obligaciones con el IESS	12,070.53	14,077.43
	<u>115,295.12</u>	<u>94,353.13</u>

Nota 15 Anticipo clientes

Al 31 de diciembre de 2019, los anticipos clientes se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2019	2018
Anticipos proyecto Navarra	8,013.05	8,013.05
Anticipos proyecto Málaga	(i) 1,163,781.80	(i) 2,277,299.21
Anticipos proyecto Herpayal	785.62	171.01
Anticipos proyecto Pamplona	(i) 911,430.43	(i) 329,060.32
Anticipos proyecto Bilbao	(i) 2,500.00	
Total	<u>2,086,510.90</u>	<u>2,614,543.59</u>

(i) En el proceso realizado por auditoria se presentó los debidos reportes de Anticipos de Clientes de cada proyecto el cual reposan en sus archivos.

Nota 16 Préstamos a terceros

Al 31 de diciembre de 2019, los préstamos a terceros se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2019	2018
Luis Rodríguez	41,000.00	5,000.00
Diego Padrón	-	(100.00)
Eugenia Padrón	18,000.00	20,000.00
Norma Barriga	44,000.00	74,000.00
Delia Salvador	-	23,755.05
Santiago Serrano	-	7,774.66
Carlos Padrón	10,000.00	10,000.00
Guido Padrón	8,000.00	8,000.00
Fanny Padrón	-	15,000.00
Elizaveta Duse	2,000.00	-
Hannelope Berchtold	100,000.00	-
Miguel Baquero	182,635.00	-
Tania Arias	60,000.00	7,000.00
Total	(i) <u>465,635.00</u>	(i) <u>170,429.71</u>

- (i) Corresponde a préstamos otorgados a la Compañía que se encuentran respaldados con contratos de mutuo.

Nota 17 Préstamos a socios

Préstamos otorgados por los socios de la Compañía, los mismos que tienen las mismas condiciones que los préstamos generados con las instituciones financieras, el detalle es el siguiente:

Detalle	2019	2018
Ing. Ricardo Padròn	0.01	0.01
Ing. Julio Padròn	-	-
Arq. Luis Padròn	-	-
Total	(i) 0.01	(i) 0.01

- (i) Se realizó la devolución de los aportes a los socios.

Nota 18 Obligaciones financieras L/P

Al 31 de diciembre de 2019, las obligaciones financieras a largo plazo se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2019	2018
Casabaca S.A.	51,254.61	91,152.66
Intereses Casabaca S.A.	3,822.60	11,959.47
Total	(i) 55,077.21	(i) 103,112.13

- (i) Hace referencia a la compra de los vehículos, los cuales son financiados por Importadora Tomebamba.

Nota 19 Capital social

El capital autorizado, suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2019, comprende 360.000 participaciones de valor nominal US\$0.40 cada una; se presenta a continuación un detalle de los socios de la compañía:

SOCIO	PORCENTAJE	NUMERO DE PARTICIPACIONES SOCIALES	CAPITAL SOCIAL
Ricardo Antonio Padrón Ayala	33%	120.000	48.000,00
Luis Fernando Padrón Ayala	33%	120.000	48.000,00
Julio César Padrón Ayala	33%	120.000	48.000,00
TOTAL	100%	360.000,00	144.000,00

Nota 20 Reserva Legal

Art. 109.- La compañía formará un fondo de reserva hasta que éste alcance por lo menos al veinte por ciento del capital social. En cada anualidad la compañía segregará, de las utilidades líquidas y realizadas, un cinco por ciento para este objeto.

La compañía realizará el respectivo ajuste en el año 2019, por el valor de \$1.380,53, para cumplir con el porcentaje citado en la Ley de Compañías.

Detalle	2019	2018
Reserva Legal	8,580.53	7,200.00
Total	8,580.53	7,200.00

Nota 21 Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2019, los resultados acumulados se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Utilidades acumuladas al 2018	678.782,40
Resultados acumulados	171.610,67
Aumento reserva legal	(1.380,53)
	849.012,54

Nota 22 Ventas

Al 31 de diciembre de 2019, las ventas se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2019	2018
Venta de Departamentos	4,074,861.35	3,279,438.65
Total	4,074,861.35	3,279,438.65

Nota 23 Costo de ventas

Al 31 de diciembre de 2019, los costos de ventas se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2019	2018
Construccion	1,980,956.18	1,714,533.29
Costos financieros	153,098.37	75,092.22
Costos no deducibles	1,845.26	2,455.97
Dirección técnica y administrativa	149,289.29	47,183.44
Legales	32,229.29	30,029.83
Planificacion	98,931.94	73,168.44
Publicidad y ventas	178,097.18	143,062.36
Terreno	420,245.91	382,031.86
Total	<u>3,014,693.42</u>	<u>2,467,557.41</u>

Nota 24 Gastos operacionales

Al 31 de diciembre de 2019, los gastos operacionales se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2019	2018
Nómina	301,081.12	315,844.67
Bienes y servicios	174,696.00	164,661.14
Depreciacion	36,837.97	52,693.06
Financieros corrientes	33,210.41	20,772.91
Impuestos	12,070.04	12,820.98
Incobrables	813.98	-
No deducibles	9,786.38	2,431.31
Total	<u>568,495.90</u>	<u>569,224.07</u>

Nota 25 Otros ingresos

Al 31 de diciembre de 2019, los otros ingresos se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Detalle	2019	2018
Obras adicionales	(i) 880.36	(i) 1,354.12
Otros Ingresos	(ii) 17,834.03	(ii) 32,376.87
Intereses Ganados		
Total	<u>18,714.39</u>	<u>33,730.99</u>

- (i) Corresponde a solicitudes que pide el cliente para mejoras en el departamento
(ii) Corresponde a resciliaciones y venta muebles y enseres PPyE.

Nota 26 Impuesto a la renta y participación trabajadores

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, la Compañía presenta su declaración del impuesto por el período de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

Al 31 de diciembre del 2019 la Compañía calculó y registró la provisión para impuesto a la renta de acuerdo a lo estipulado en los artículos 37 de la LORTI y 51 del RLORTI, respectivamente y en lo que dispone la ley para la parte reinvertida.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

La determinación del impuesto a la renta se lo realiza de acuerdo a lo estipulado en el artículo 46 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Dicha determinación fue como sigue:

Descripción	2019	2018
Utilidad del Ejercicio	510.386,42	276.388,16
(-) Participación Trabajadores	76.557,96	41.458,22
Utilidad Antes de IR	433.828,46	234.929,94
(+) Gastos No Deducibles	11.631,64	18.347,11
(-) Otras rentas exentas y no gravadas	-	-
(+) Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos	-	-
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	-	-
(-) Deducciones Trabajadores con Discapacidad	-	-
Utilidad Gravable	445.460,10	253.277,05
Impuesto a la Renta Causado		
Tarifa del 25% sobre no reinversión	111.365,02	63.319,27
	111.365,02	63.319,27
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	-	-
Impuesto a la renta causado mayor al anticipo determinado	111.365,02	63.319,27
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	-	-
(-) Retenciones en la fuente recibidas	50.390,01	32.413,24
Crédito tributario generado por impuesto a la salida de divisas	-	-
Impuesto a la renta por pagar (saldo a favor del contribuyente)	60.975,01	30.906,03

Nota 27 Transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2018 y 2019, con sus partes relacionadas:

Detalle	2019	2018
Sueldos y salarios	89,200.00	133,200.00
Total	(i) 89,200.00	(i) 133,200.00

(i) Corresponde a la remuneración del personal clave del directorio y la gerencia,

Nombres Completos Trabajadores	Categoría	Sueldo Base	Sueldo Anual
Padrón Ayala Julio Cesar	Gerente de Proyectos	4,000.00	48,000.00
Padrón Ayala Luis Fernando	Gerente de Proyectos	4,000.00	4,000.00
Padrón Lafebre Santiago Javier	Gerente Jurídico	3,100.00	37,200.00
TOTAL		19,650.00	89,200.00

Nota 28 Otros aspectos relevantes

Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria

Según registro oficial N° 296, con fecha 24 de julio de 2014 se publica la Resolución N° SCV.DSC.G.14.012 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, por la cual se expide el nuevo "Reglamento de Funcionamiento de las Compañías que realizan Actividad Inmobiliaria", el mismo que incluye entre otros aspectos relevantes los siguientes:

Art. 1.- Ámbito de aplicación.-

Las disposiciones del presente reglamento serán de cumplimiento obligatorio para las compañías cuyo objeto social contemple la actividad inmobiliaria en cualesquiera de sus fases, tales como, la promoción, construcción y comercialización; y que para el desarrollo y ejecución de los proyectos inmobiliarios que ofrecen al público reciban dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de las viviendas y edificaciones.

Art. 2.- Obligaciones.-

Las compañías que realicen actividad inmobiliaria, deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- a) Ser propietaria del terreno en el cual se desarrollará el proyecto o titular de los derechos fiduciarios del fideicomiso que sea propietario del terreno, lo que se acreditará con el testimonio de la escritura pública contentiva del título traslativo de dominio y el certificado correspondiente del Registro de la Propiedad. En caso de no cumplir con lo anterior, será necesario que en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva, según el caso, comparezca y se obligue la persona natural o jurídica propietaria del terreno.
- b) Contar con el presupuesto detallado de cada proyecto, que deberá estar aprobado por la Junta General de Accionistas o Socios o el Directorio de la compañía, e incluirá la proyección de los ingresos necesarios para su desarrollo y sus fuentes, incluido el financiamiento, así como los costos y gastos que genere el proyecto inmobiliario.
- c) Suscribir a través de su representante o representantes legales y en calidad de promitente vendedora, las escrituras públicas de promesa de compraventa con los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias. En las promesas de compraventa se deberá señalar, al menos, la ubicación, identificación y características del inmueble; el precio pactado; las condiciones de pago; el plazo para la entrega del bien; y el plazo para la suscripción de la escritura pública de compraventa definitiva.
- d) Construir, dentro de los plazos establecidos, los proyectos inmobiliarios aprobados y autorizados por los organismos competentes en materia de uso de suelo y construcciones, de conformidad con los contratos de promesa de compraventa celebrados con los promitentes compradores de los inmuebles.

- e) Suscribir a través de su representante legal las escrituras públicas de compraventa definitiva de transferencia de dominio a favor de los promitentes compradores, de los bienes inmuebles que fueron prometidos en venta.
- f) Atender los requerimientos de información que formule la Superintendencia de Compañías y Valores, así como de los organismos públicos que tienen competencias legales en materia de vivienda.
- g) Cumplir las disposiciones de la Superintendencia de Compañías y Valores, encaminadas a corregir situaciones que pudieren causar perjuicios a los clientes de la compañía, dentro de los términos o plazos que el organismo de control establezca

Las compañías que realicen actividad inmobiliaria a través de un fideicomiso mercantil en el que ostenten la calidad de constituyentes, constituyentes adherentes o beneficiarios deberán, además, cumplir con las regulaciones dictadas por el Consejo Nacional de Valores.

Art. 3.- Las compañías que realicen actividad inmobiliaria, en los términos del presente Reglamento, deben abstenerse de realizar lo siguiente:

- a) Ofrecer al público la realización de proyectos en terrenos que no sean de su propiedad o en terrenos que sean de propiedad de fideicomisos respecto de los cuales no sean titulares de los derechos fiduciarios, excepto en los casos en que cuenten con el compromiso por parte de la persona natural o jurídica propietaria del terreno de comparecer y obligarse en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva, según sea el caso.
- b) Promover proyectos inmobiliarios que no tengan el presupuesto detallado.
- c) Recibir u ordenar recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, sin contar con la autorización prevista en los artículos 470 y 477 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- d) Suscribir contratos de promesa de compraventa por instrumento privado.
- e) Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta.
- f) Destinar el dinero de promitentes compradores participantes de un determinado proyecto inmobiliario o etapa del mismo, a otros proyectos inmobiliarios o etapas que desarrolle la compañía, así como desviarlos a fines distintos al objeto específico para el cual fueron entregados. Sin embargo, tal dinero sí podrá destinarse a la ejecución de las obras comunes de un mismo proyecto inmobiliario.

Únicamente en el caso de contar efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una etapa, la compañía podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra etapa del mismo proyecto.

Art. 4.- Contratos.-

Los contratos que las compañías sometidas a este reglamento utilicen para vender los bienes inmuebles que comercialicen al público, deberán observar las disposiciones que sobre la materia constan en la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, en la Ley Orgánica de Defensoría del Pueblo, y las normas contenidas en el Constitución de la República.

Art. 5.- Acciones.-

En caso de que en los contratos de promesas de compraventa y de compraventa definitivas se estipularen cláusulas discriminatorias e inequitativas entre las partes, aun cuando se reputan

no escritas, podrá denunciarse tal hecho a la Defensoría del Pueblo, sin perjuicio de las denuncias que se presentaren ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y de las acciones judiciales que puedan deducir los promitentes compradores.

Art. 6.- Intervención.-

De oficio o a petición de parte, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros podrá realizar en cualquier momento inspecciones para verificar que las compañías, en forma previa a la construcción y comercialización de sus proyectos inmobiliarios, han cumplido con lo dispuesto en la normativa vigente.

Art. 7.- Notificación a municipios.-

Cuando en el ejercicio de sus labores de supervisión y control la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros detectare que una compañía sujeta a este reglamento ha recibido u ordenado recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, sin contar con la autorización prevista en los artículos 470 y 477 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, notificará el hecho a la municipalidad del cantón correspondiente, para los fines de ley.

Art. 8.- Disolución y liquidación.-

Si las exigencias de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para que la compañía aplique correctivos que permitan superar una situación general negativa que comporte riesgo para sus clientes, no son acatadas dentro de los términos o plazos que el organismo de control conceda para tal efecto, la compañía podrá ser declarada disuelta, en la forma contemplada en los artículos 361 y siguientes de la Ley de Compañías.

Art. 9.- Facultad interpretativa.-

Los casos de duda que surgieren en la aplicación del presente reglamento, o que no estuvieren previstos en sus disposiciones, serán resueltos por el Superintendente de Compañías, Valores y Seguros.

Nota 29 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros (marzo 6 del 2020) no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la marcha de la compañía o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.


Ing. Julio César Padrón Ayala
GERENTE GENERAL


Myrian Salinas
CONTADORA GENERAL