

**WASHINGTON MONTENEGRO MURILLO AUD. SC-RNAE 0310. REG. CPA. 15243**

**DIRECCION:** Miguel Ángel Pontón OE6-31 y Mariscal Sucre. Teléfonos: 022667281-0998108820; correo: [salmo20helen@hotmail.com](mailto:salmo20helen@hotmail.com) QUITO-ECUADOR

---

## **COMPAÑÍA “INMOBILIARIA OPEN SPACE S.A.”**

### **Informe de los Auditores Independientes sobre el examen de los estados financieros al 31 de Diciembre del 2.019**

## COMPañÍA “INMOBILIARIA OPEN SPACE S.A.”

### AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

CONTENIDO	PAGINAS No-
Índice	2
✓ Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
✓ Estado de Situación Financiera	5 - 6
✓ Estado de Resultado Integral	7
✓ Estado de Cambios en el Patrimonio	8
✓ Estado de Flujo de Efectivo	9 - 10
✓ Notas a los Estados Financieros	11 – 27

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Accionistas y Directorio de

**INMOBILIARIA OPEN SPACE S.A.:**

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros:**

#### **Opinión:**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA OPEN SPACE S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA OPEN SPACE S.A.**, al 31 de diciembre del 2019, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

#### **Fundamento de la opinión:**

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

#### **Responsabilidades de la Administración con relación a los Estados Financieros:**

3. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere 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 evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo.

#### **Responsabilidad del Auditor con la auditoría de los estados financieros:**

4. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede verse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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 de la Compañía.

Página 2

**Responsabilidad del Auditor con la auditoría de los estados financieros**

**(Continuación):**

Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo razonable.

Comunicamos a la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según planificación, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no debería comunicarse en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma. Para la elaboración del presente dictamen de auditoría hemos considerado lo establecido en la Norma Internacional de Auditoría No- 700

**Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:**

5. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación, NAC – DGERCGC10-00139 de abril 26 del 2010 correspondientes a **BAC-URBANISTA CONSTRUCTORA S.A.**, por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, son emitidos por separado tiene que ser presentado hasta el 31 de Julio del 2019; las elaboraciones previas de anexos requeridos son realizados previamente por **BAC-URBANISTA CONSTRUCTORA S.A.**, y serán objeto de revisión por AUDITORIA EXTERNA.



**SC-RNAE No- 0310**

**Abril 20, 2020**

**Quito-+Ecuador**

**CPA. TEG. AUD. Washington Montenegro M.**

**Auditor**

**CPA. No- 15243**

**INMOBILIARIA OPEN SPACE S.A**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
**(Expresado en Dólares )**

<b>ACTIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>Al 31 de Diciembre</b>	
		<b>2018</b>	<b>2019</b>
		<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
<i>Efectivo y equivalentes del efectivo</i>	6	13.335,03	92.197,36
<b>Activos Financieros</b>			
<i>Documentos y Cuentas por Cobrar Clientes</i>	7	10.869,52	7.917,37
<i>Otras Cuentas por Cobrar</i>	7	58.607,59	26.857,00
<b>Inventarios</b>	8	-	934.513,76
<b>Servicios y Otros Pagos Anticipados</b>	9	107.218,70	172.370,22
<b>Activos por Impuestos Corrientes</b>	10	-	4.699,86
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>190.030,84</b>	<b>1.238.555,57</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
<i>Propiedad, Planta y Equipo</i>	11	454.077,61	123.286,68
<i>(-)Depreciación Acumulada</i>	11	(638,68)	(638,68)
<b>Activo Intangible</b>	12	5.778,22	5.778,22
<i>(-)Amortización Intangibles</i>	12	(5.681,70)	(5.681,70)
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>453.535,45</b>	<b>122.744,52</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>643.566,29</b>	<b>1.361.300,09</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
<i>Cuentas y Documentos por pagar</i>	13	5.735,71	18.420,22
<i>Obligaciones con Instituciones Financieras</i>	14	12.145,21	10.219,69
<i>Otras Obligaciones Corrientes</i>	15	4.391,66	4.562,17
<i>Cuentas por pagar diversas relacionadas</i>	16	301.387,04	532.250,18
<i>Anticipo de Clientes</i>	17	185.585,07	249.806,73
<i>Otras Pasivos Corrientes</i>	18	263,07	112.439,52
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>509.507,76</b>	<b>927.698,51</b>
<b>Suman y pasan....</b>		<b>509.507,76</b>	<b>927.698,51</b>

\*Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

**INMOBILIARIA OPEN SPACE S.A**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
**(Expresado en Dólares )**

	NOTAS	Al 31 de Diciembre	
		2018	2019
<b>Suman y Vienen.....</b>		<b>509.507,76</b>	<b>927.698,51</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Otros Pasivos No Corrientes	19	-	300.000,00
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		-	<b>300.000,00</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>			
		<b>509.507,76</b>	<b>1.227.698,51</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital Suscrito o Asignado	20	2.000,00	2.000,00
Aportes para futuras capitalizaciones	21	45.000,00	45.000,00
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>	22		
Ganancias acumuladas		47.919,10	70.413,01
(-) Pérdidas Acumuladas		(41.624,48)	(41.624,48)
Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF		58.270,00	58.270,00
Reserva de capital		-	-
Reserva por Donaciones		-	-
Reserva por Valuación		-	-
Superávit por revaluación de Inversiones		-	-
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	23		
Ganancia neta del Periodo	RI	22.493,91	-
(-) Pérdidas Neta del Periodo	RI	-	<b>(456,95)</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>134.058,53</b>	<b>133.601,58</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>			
		<b>643.566,29</b>	<b>1.361.300,09</b>



Representate Legal  
Ruc o CI.



Contador (a)  
Ruc

**\*Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.**

**WASHINGTON MONTENEGRO MURILLO AUD. SC-RNAE 0310. REG. CPA. 15243**DIRECCION: Miguel Ángel Pontón OE6-31 y Mariscal Sucre. Teléfonos: 022667281-0998108820; correo: [salmo20helen@hotmail.com](mailto:salmo20helen@hotmail.com) QUITO-ECUADOR**INMOBILIARIA OPEN SPACE S.A****ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL (Por Función)****Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2018 y 2019****(Expresado en Dólares )**

	Notas	Diciembre	
		2018	2019
<b>INGRESOS</b>			
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
Ventas Netas	24	405.000,00	-
<b>VENTAS NETAS</b>		<b>405.000,00</b>	<b>-</b>
<b>(-) COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION</b>			
Costo de venta y producción	25	381.002,88	-
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b>23.997,12</b>	<b>-</b>
<b>Otros Ingresos</b>	26	<b>13.607,88</b>	<b>5.006,60</b>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</b>			
Gastos de ventas	27	613,65	1.187,79
Gastos de Administración	28	7.795,97	3.304,87
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</b>		<b>8.409,62</b>	<b>4.492,66</b>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>			
Interés, comisiones de Operaciones Financieras	29	357,03	970,89
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>357,03</b>	<b>970,89</b>
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>28.838,35</b>	<b>(456,95)</b>
<b>Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos</b>		<b>28.838,35</b>	<b>(456,95)</b>
Impuesto a la Renta		(6.344,44)	-
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DEL IMPUESTO DIFERIDO</b>		<b>22.493,91</b>	<b>(456,95)</b>
<b>(=) GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>22.493,91</b>	<b>(456,95)</b>
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</b>		<b>22.493,91</b>	<b>(456,95)</b>



Representate Legal  
Ruc o CI.



Contador (a)  
Ruc

\*Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA OPEN SPACE S.A  
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares)

CUENTAS Y CONCEPTOS	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESULTADOS ACUMULADOS			RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
			GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	2.000,00	45.000,00	70.413,01	(41.624,48)	58.270,00	-	(456,95)	133.601,58
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	2.000,00	45.000,00	47.919,10	(41.624,48)	58.270,00	22.493,91	-	134.058,53
SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	2.000,00	45.000,00	47.919,10	(41.624,48)	58.270,00	22.493,91	-	134.058,53
CAMBIOS EN POLITICAS CONTABLES:	-	-			-			-
CORRECCION DE ERRORES:	-							-
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	-	-	22.493,91	-	-	(22.493,91)	(456,95)	(456,95)
Otros cambios			22.493,91	-	-	(22.493,91)	-	-
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)						-	(456,95)	(456,95)

\*Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.



Representate Legal  
Ruc o Cl.



Contador (a)  
Ruc

**INMOBILIARIA OPEN SPACE S.A****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO****Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2018 y 2019***(Expresado en Dólares)*

	<u>2018</u>	<u>2019</u>
<b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de operación</b>	<b>123.986,04</b>	<b>(251.928,60)</b>
<b>Clases de Cobros por actividades de operación</b>		
Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios	414.057,00	2.952,15
Otros cobros por actividades de operación	19.321,59	5.006,60
<b>Total Clases de Cobros por actividades de operación</b>	<b>433.378,59</b>	<b>7.958,75</b>
<b>Clases de Pagos por actividades de operación</b>		
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(304.990,49)	(552.572,02)
Intereses pagados	(357,03)	(970,89)
Impuesto a las ganancias pagado	(4.045,03)	(6.344,44)
Otras entradas (salidas) de efectivo	300.000,00	300.000,00
<b>Total Clases de Pagos por actividades de operación</b>	<b>(309.392,55)</b>	<b>(259.887,35)</b>
<b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión</b>		
Adquisiciones de Propiedad, Planta y Equipo	(188.260,49)	330.790,93
<b>Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inve.</b>	<b>(188.260,49)</b>	<b>330.790,93</b>
<b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación</b>		
Aporte en efectivo por aumentos de capital	25.000,00	-
<b>Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Fina</b>	<b>25.000,00</b>	<b>(0,00)</b>
<b>Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>(39.274,45)</b>	<b>78.862,33</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Principio del Periodo</b>	<b>52.609,48</b>	<b>13.335,03</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Final del Periodo</b>	<b>13.335,03</b>	<b>92.197,36</b>



Representate Legal  
Ruc o CI.



Contador (a)  
Ruc

\*Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

**WASHINGTON MONTENEGRO MURILLO AUD. SC-RNAE 0310. REG. CPA. 15243**DIRECCION: Miguel Ángel Pontón OE6-31 y Mariscal Sucre. Teléfonos: 022667281-0998108820; correo: [salmo20helen@hotmail.com](mailto:salmo20helen@hotmail.com) QUITO-ECUADOR**INMOBILIARIA OPEN SPACE S.A****CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA(PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN****Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2018 y 2019***(Expresado en Dólares)*

	<u>2018</u>	<u>2019</u>
<b>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>		
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>28.838,35</b>	<b>(456,95)</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>		
<b>TOTAL AJUSTES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>28.838,35</b>	<b>(456,95)</b>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
<i>(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes</i>	<i>9.057,00</i>	<i>2.952,15</i>
<i>(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar</i>	<i>(39.142,16)</i>	<i>(38.100,79)</i>
<i>(Incremento) disminución en inventarios</i>		<i>(934.513,76)</i>
<i>Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales</i>	<i>5.713,71</i>	<i>(1.925,52)</i>
<i>Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar</i>	<i>116.798,51</i>	<i>407.431,76</i>
<i>Incremento (disminución) en otros pasivos</i>	<i>2.720,63</i>	<i>312.684,51</i>
<b>TOTAL INCREMENTOS (DISMINUCIÓN) EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>	<b>95.147,69</b>	<b>(251.471,65)</b>
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>123.986,04</b>	<b>(251.928,60)</b>
<b>PRUEBA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Representate Legal  
Ruc o Cl.Contador (a)  
Ruc

## **COMPAÑÍA INMOBILIARIA OPEN SPACE S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019**

**(Expresado en dólares americanos)**

#### **1. IDENTIFICACION DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONOMICA**

**INMOBILIARIA OPEN SPACE S.A.:** Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 05 de Mayo del 2010, inscrita en la Superintendencia de Compañías bajo el expediente No. 60551 como tipo de compañía "Anónima"

**Objeto Social:** El objeto de la compañía es Construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios, multifamiliares; incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianatos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, conventos, casas religiosas.

**Plazo de duración:** 50 años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil del 05 de mayo del 2010.

**Domicilio principal de la empresa:** Av. La Coruña N24-77 y Guipozcao

**Domicilio Fiscal:** En la ciudad de Quito con RUC: 1792262615001

**Forma legal:** Compañía Anónima.

**Estructura organizacional y societaria:** La empresa cuenta con personería jurídica, patrimonio y autonomía administrativa y operativa propia.

#### **2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES**

A continuación, se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas bases contables se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados,

##### **2.1. Bases de Presentación**

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (**NIIF para la PYMES**) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, IASB, adoptadas por la Superintendencia de Compañías de 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.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

*Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:*

- *Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Socios en Junta General*
- *Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.*
- *En la Nota N° 3, se resumen los Principios, políticas contables y criterios de valoración, de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2019.*
- *De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha*

## **2.2 Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”**

### **Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador**

*Con Resolución N°06.Q.ICI 004 Del 21 de Agosto del 2006, la Superintendencia de Compañías resuelve: Adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro. Preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.*

*Con Resolución N°08.G.DSC.010 Del 20 de Noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías resuelve: Establecer el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.*

1. *Aplicaran a partir del 1 de enero del 2010: las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa, se establece el año 2009 como el periodo de transición.*
2. *Aplicaran a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4.000.000.00 al 31 de diciembre del 2007., se establece el año 2010 como periodo de transición.*
3. *Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores., se establece el año 2011 como el periodo de transición, para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información financiera “NIIF”, a partir del año 2011.*

4. La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS. G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de las Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de compañías:

Para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Monto de Activos inferiores a CUATRO MILLONES DE DOLARES
- b) Registren un valor bruto de ventas Anuales de HASTA CINCO MILLONES DE DOLARES: Y,
- c) Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado), Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderados

La empresa Inmobiliaria Open Space S.A. Califica como Pequeña y Mediana Entidades (PYMES), por cuando cumple con las tres condiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, sus primeros estados financieros comparativos con NIIF" PYMES" fueron del ejercicio 2010 ya que inicia sus operaciones.

En el caso de aplicar una o dos condiciones aplicaría NIIF" Completas"

## **2.3 Moneda**

### **Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en estos Estados Financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal, en que la empresa opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en unidades monetarias (\$Dólares Americanos), que es la moneda funcional y de presentación en dólares americanos.

## **2.4 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La administración declara que las NIIF han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros. La información es responsabilidad del representante legal, ratificadas posteriormente por la Junta de Socios.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

## **2.5 Periodo Contable**

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2019 y el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre del 2019.

## **2.6 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

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

## **3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION**

*En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2019, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración.*

### **3.1 Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

*Se registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la empresa para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalentes de efectivo partidas como: caja, los depósitos a la vista en instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles, con un vencimiento original de 3 meses o menos, los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.*

### **3.2 Activos Financieros**

*Es cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, dentro del alcance de la sección 11 "Instrumentos Financieros" y sección 2 "Conceptos y Principios generales", presentación, reconocimiento y medición son clasificados como activos financieros para préstamos y cuentas por cobrar, la empresa ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:*

*Los préstamos y partidas por cobrar incluyen principalmente a cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados*

- **Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados**
  - De actividades ordinarias que generan intereses*
  - De actividades ordinarias que no generan intereses*
- **Documentos y cuentas por cobrar de clientes relacionados**
- **Otras cuentas por cobrar relacionadas**
- **Otras cuentas por cobrar**
- (-) *Provisión cuentas incobrables*

#### **a) Documentos y Cuentas por Cobrar clientes**

*Documentos y Cuentas comerciales incluyen principalmente las cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados. Son importes debido por los clientes por ventas de bienes realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos, se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes.*

*Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente al costo. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se medirán al costo amortizado, que no es otra cosa que, al cálculo de la tasa de intereses efectiva, que iguala los flujos estimados con el importe neto en libros de la cuenta por cobrar*

*Se asume que no existe un componente de financiación cuando las ventas se hacen con un periodo medio de cobro de 180 días, lo que está en línea con la práctica de mercado, y las políticas de crédito de la empresa, por lo tanto, se registra al precio de la factura, la política de crédito de la empresa es de 180 días.*

*Las transacciones con partes relacionadas se presentarán por separado.*

#### **b) Provisión por cuentas incobrables**

*Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas, las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables se registran como gasto en el estado de resultados integrales por función.*

### **3.3 Inventarios**

*Los inventarios son activos a) poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación; b) en proceso de producción con vistas a esa venta; o c) en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios. Los inventarios se medirán al costo o al valor neto de realizable, el menor*

*“El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos para poner las existencias en condición de venta y los gastos de comercialización y distribución” (Gastos de Venta),*

*De igual forma, al cierre de cada ejercicio económico se analiza los ítems dañados u obsoletos, para registrar la provisión por deterioro. En el presente ejercicio no hay registro contable de Deterioro de inventarios.*

*El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra, los aranceles de importación, y otros impuestos (que no sean recuperables, posteriormente por las autoridades fiscales), el transporte, el almacenamiento, y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las mercaderías, los materiales o los servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.*

*Al cierre de cada periodo se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuando los ajustes en caso de estar sobrevaloradas.*

*El costo se determina por el método de “promedio ponderado”*

### **3.4 Servicios y otros pagos anticipados**

*Corresponde principalmente a anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes a nivel local y del exterior, seguros pagados por anticipados, anticipo a proveedores y otros anticipos entregados, los cuales se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos, que generen la necesidad de presentarlos por separados.*

### **3.5 Activos por Impuestos Corrientes**

*Corresponde principalmente al Crédito Tributario favor de la empresa (IVA), Crédito Tributario a favor de la empresa por retenciones en la fuente, efectuada por sus clientes del ejercicio corriente, Anticipos de Impuesto a la Renta, Crédito Tributario de años anteriores (Renta), las cuales se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separados.*

### **3.6 Propiedad Planta y Equipo**

*El reconocimiento de propiedad planta y equipo en el momento inicial es el costo atribuido, los pagos por mantenimiento y reparación se cargan a gastos, mientras que las mejoras en caso de haberlas se capitalizan, siempre que aumente su vida útil o capacidad económica. La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual, los cargos anuales por depreciación se realizan con la cuenta de pérdidas y ganancias.*

*Para que un bien sea catalogado como propiedad, planta y equipo deben cumplir los siguientes requisitos:*

- *Que sean propiedad de la entidad para uso administrativo o el uso en la venta de productos*
- *Se espera usar durante más de un periodo*
- *Que sea probable para la compañía, obtener beneficios económicos derivados del bien*
- *Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad*
- *Que la compañía mantenga el control de estos*

*El costo de las propiedades planta y equipo comprende:*

1. *Su precio de compra, 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.*
2. *Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.*

*Los costos incurridos en las obras en construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra, transfiriendo al bien correspondiente.*

*Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedad, planta y equipo 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 continuaran depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo, el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil para las propiedades planta y equipo se han estimado como sigue:

<b>Descripción</b>	<b>Vida útil</b>	<b>Valor residual</b>
Edificio	Entre 25 y 60 años	Del 5% al 15%
Instalaciones	10 años	15%
Muebles y Enseres	10 años	10%
Maquinaria y Equipo	10 años	10%
Equipo de Computación	3 años	N/A
Vehículos	5 años	10%

La depreciación es reconocida en los resultados en base al método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada componente de propiedad, planta y equipo. Los terrenos no están sujetos a depreciación.

Anualmente se revisará el importe en libros de la propiedad, planta y equipo, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuando debe ser reconocido, o en su caso revertirán las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo con lo establecido en la sección 27.

### **3.7 Cuentas comerciales a pagar y otras cuentas por pagar**

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es corto y no existe diferencia material con su valor razonable, además en el caso de las importaciones un porcentaje, son pagadas de forma anticipada, Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal del negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio tales como: anticipo de clientes, obligaciones con la administración tributaria, impuesto a la Renta por pagar del ejercicio, obligaciones con el IESS, beneficios de ley a empleados (Décimo cuarto, décimo tercero, fondos de reserva), participación del 15% a trabajadores, dividendos por pagar, son reconocidas inicial y posteriormente a su valor nominal.

### **3.8 Provisiones**

La empresa 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 en 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.*

### **3.9 Beneficios a los empleados**

*Los planes de beneficios a empleados post empleo como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.*

*Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado, definidas por el perito actuario.*

*Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el periodo en que ocurren.*

*Los costos de los servicios, costos financieros, ganancias y pérdidas actuariales del periodo son presentados en forma separada en su respectiva nota a los Estados Financieros adjunta y son registradas en el gasto del periodo en el cual se generan.*

*Los importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificado en la Superintendencia de Compañías.*

*Esta norma permite definir planes de aportaciones definidas y planes de beneficios definidos. Un plan de aportaciones definidas es un plan de pensiones bajo el cual la empresa paga aportaciones fijas a un fondo y no tiene ninguna obligación, ni legal ni implícita, de realizar aportaciones adicionales al fondo.*

*Los planes de beneficios definidos establecen el importe de la prestación que recibirá un empleado en el momento de su jubilación, normalmente en función de uno o más factores como la edad, años de servicios y remuneraciones.*

*El pasivo reconocido en el balance (Reserva Jubilación Patronal) respecto de los planes de beneficios definidos, se calcula anualmente por actuarios independientes de acuerdo con el método de la unidad de crédito proyectado.*

### **3.10 Participación a trabajadores**

*La empresa reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación a los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.*

### **3.11 Capital Social**

*El capital se registra al valor de las participaciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación nominal, se clasifican como parte del Patrimonio neto.*

### **3.12 Ingresos de actividades ordinarias**

*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 empresa.*

*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.*

*Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad.*

### **3.13 Costo de venta**

*El costo de venta incluye todos aquellos rubros relacionados con la venta de los bienes y/o servicios entregados a terceros, netos de devoluciones efectuadas en cada periodo.*

### **3.14 Reconocimiento de gastos de administración y ventas**

*Los gastos de administración y ventas son reconocidos por la compañía sobre la base del devengado, corresponden principalmente a las erogaciones relacionadas con: pago de servicios de terceros, depreciación de propiedades, planta y equipo y demás gastos asociados a la actividad administrativa y ventas de la Empresa.*

*Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los costos y gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.*

### **3.15 Principio de Negocio en Marcha**

*Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo*

*tanto, la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.*

### **3.16 Situación Fiscal**

*Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.*

### **3.17 Segmentos operacionales**

*Los segmentos operacionales están definidos por los componentes de una compañía sobre la cual la información de los Estados Financieros está disponible y es evaluada permanentemente por el órgano principal de administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño.*

*La compañía opera con un segmento único, puesto que existen ingresos por ventas de subproductos cuyos importes no son significativos y no amerita su revelación por separado.*

### **3.18 Medio ambiente**

*La actividad de la compañía no se encuentra dentro de las que pudieran afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros no tiene comprometidos recursos ni se han efectuados pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.*

### **3.19 Estado de Flujo de efectivo**

*En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:*

- *Actividades Operativas: actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.*
- *Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.*
- *Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.*
- *Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por estos; Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.*

### **3.20 Cambios en políticas contables y estimaciones contables**

*Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior ni a la fecha de transición. La empresa inicia actividades en 2010*

#### **4. POLITICA DE GESTIÓN DE RIESGO**

##### **4.1 Factores de riesgo**

*La Gerencia es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgos más relevantes para la compañía, en base a una metodología de evaluación continua se administran una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación y variaciones de mercado.*

##### **4.2 Estimaciones y juicios o criterios críticos de la administración**

*Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.*

*La empresa efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la administración se presentan a continuación:*

###### **a. Vidas útiles y de deterioro de activos**

*La administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, planta y equipo, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la empresa, considerando como base depreciable el valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimada.*

*Adicionalmente, de acuerdo con lo dispuesto en la Sección 27 “Deterioro del valor de los activos”, la empresa evaluará al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.*

#### **5. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

*Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de estos.*

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO**

Las cuentas de efectivo y equivalentes del efectivo, al cierre del 31 de diciembre del 2019, se muestran así:

<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	<b>dic-18</b>	<b>dic-19</b>
<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
Caja Chica	241,31	246,48
<b>Subtotal Caja</b>	<b>241,31</b>	<b>246,48</b>
<b>BANCOS LOCALES</b>		
Banco Pichincha Cta. Corriente		4.794,56
Banco Produbanco Cta. Corriente	7.443,47	
<b>INVERSIONES A CORTO PLAZO</b>		
FONDOS	5.650,25	87.156,32
<b>Subtotal Bancos e Inversiones</b>	<b>13.093,72</b>	<b>91.950,88</b>
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>13.335,03</b>	<b>92.197,36</b>

**7. ACTIVOS FINANCIEROS**

Las cuentas de los activos financieros, al cierre del 31 de diciembre del 2019, se muestran así:

<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b>dic-18</b>	<b>dic-19</b>
<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
<b>Cuentas por Cobrar Clientes no Relacionados</b>		
Cuentas por Cobrar Clientes Relacionadas-Deudas clientes PROYECTOS	10.869,52	7.917,37
Otras Cuentas por Cobrar no Relacionadas-Xpress <group	58.607,59	26.857,00
<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b>69.477,11</b>	<b>34.774,37</b>

**8. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Las cuentas de servicios y otros pagos anticipados, al cierre del 31 de diciembre del 2019, se muestran así:

<b>INVENTARIOS</b>	<b>dic-18</b>	<b>dic-19</b>
<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
Obras en construcción		934.513,76
<b>TOTAL INVENTARIOS</b>	<b>-</b>	<b>934.513,76</b>

**9. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Las cuentas de servicios y otros pagos anticipados corrientes, al cierre del 31 de diciembre del 2019, se muestran así:

<b>SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS</b>	<b>dic-18</b>	<b>dic-19</b>
<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
Anticipo a Proveedores	40.992,31	172.370,22
Otros anticipos entregados -Bac Urbanista	66.226,39	-
<b>TOTAL SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS</b>	<b>107.218,70</b>	<b>172.370,22</b>

**10. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Las cuentas de activos por impuestos corrientes, al cierre del 31 de diciembre del 2019, se muestran así:

**ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

dic-18

dic-19

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Retenciones del Impuesto a la Renta del Ejercicio		92,37
Anticipo de Impuesto a la Renta / crédito tributario		4.607,49
<b>TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>	<b>-</b>	<b>4.699,86</b>

**ACTIVO NO CORRIENTE****11. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

Las cuentas de propiedad, planta y equipo, al cierre del 31 de diciembre del 2019, se muestran así:

**PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

dic-18

dic-19

DETALLE	VALOR USD	ADICIONES (RETIROS)	VALOR USD
Terrenos	366.693,54	246.056,86	120.636,68
Construcción en Curso	85.366,84	85.366,84	-
Máquinas y Equipos	768,98	(1.731,02)	2.500,00
Equipo de Computación	1.248,25	1.098,25	150,00
<b>Total Costo Propiedad, planta y equipo</b>	<b>454.077,61</b>	<b>330.790,93</b>	<b>123.286,68</b>
(-) Depreciación acumulada Propiedades, planta y equipo	(638,68)	-	(638,68)
<b>Total Depreciación Acumulada</b>	<b>(638,68)</b>	<b>-</b>	<b>(638,68)</b>
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (neto)</b>	<b>453.438,93</b>	<b>330.790,93</b>	<b>122.648,00</b>

**12. ACTIVO INTANGIBLE**

Las cuentas de activo intangible, al cierre del 31 de diciembre del 2019, se muestran así:

**ACTIVOS INTANGIBLES**

dic-18

dic-19

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Otros Activos Intangibles( Sistema Informático)	5.778,22	5.778,22
<b>TOTAL ACTIVOS INTANGIBLES</b>	<b>5.778,22</b>	<b>5.778,22</b>

**ACTIVOS INTANGIBLES - AMORTIZACIÓN Y DETERIORO ACUMULADO**

dic-18

dic-19

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
(-)Amortización acumulada de activos Intangibles	(5.681,70)	(5.681,70)
<b>TOTAL AMORTIZACION Y DETERIORO</b>	<b>(5.681,70)</b>	<b>(5.681,70)</b>

**PASIVO CORRIENTE****13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Las cuentas de cuentas y documentos por pagar, al cierre del 31 de diciembre del 2019, se muestran así:

**CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

dic-18

dic-19

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Proveedores Locales	5.735,71	18.420,22
<b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b>	<b>5.735,71</b>	<b>18.420,22</b>

**14. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Las cuentas de obligaciones con instituciones financieras, al cierre del 31 de diciembre del 2019, se muestran así:

**OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

dic-18

dic-19

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
<b>Sobregiros Bancarios</b>		
Sobregiros Bancarios: CONTABLES	4.636,66	7.307,12
<b>TOTAL SOBREGIROS BANCARIOS</b>	<b>4.636,66</b>	<b>7.307,12</b>
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
<b>Obligaciones Bancos locales</b>		
Visa Guayaquil	7.508,55	2.912,57
<b>TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS LOCALES</b>	<b>7.508,55</b>	<b>2.912,57</b>
<b>TOTAL OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS</b>	<b>12.145,21</b>	<b>10.219,69</b>

**15. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Las cuentas de otras obligaciones corrientes, al cierre del 31 de diciembre del 2019, se muestran así:

**OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

dic-18

dic-19

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Con la Administración Tributaria	3.463,39	4.562,17
<b>Impuesto a la Renta del Ejercicio por Pagar</b>	<b>928,27</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b>	<b>4.391,66</b>	<b>4.562,17</b>

**16. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS**

Las cuentas de cuentas por pagar diversas relacionadas, al cierre del 31 de diciembre del 2019, se muestran así:

**CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS**

dic-18

dic-19

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Otras Cuentas por pagar relacionadas -SOCIOS	301.387,04	532.250,18
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS</b>	<b>301.387,04</b>	<b>532.250,18</b>

**17. ANTICIPO DE CLIENTES**

Las cuentas de anticipos clientes, al cierre del 31 de diciembre del 2019, se muestran así:

**ANTICIPO DE CLIENTES**

dic-18

dic-19

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Anticipo de Clientes-PROYECTOS	185.585,07	249.806,73
<b>TOTAL ANTICIPO DE CLIENTES</b>	<b>185.585,07</b>	<b>249.806,73</b>

**18. OTROS PASIVOS CORRIENTES**

Las cuentas de otros pasivos corrientes, al cierre del 31 de diciembre del 2019, se muestran así:

**OTROS PASIVOS CORRIENTES**

dic-18

dic-19

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Otras cuentas por pagar	263,07	112.439,52
<b>TOTAL OTROS PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>263,07</b>	<b>112.439,52</b>

**19. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES**

Las cuentas de otros pasivos no corrientes, al cierre del 31 de diciembre del 2019, se muestran así:

**OTROS PASIVOS CORRIENTES**

dic-18

dic-19

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Otros Pasivos	-	300.000,00
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>-</b>	<b>300.000,00</b>

**PATRIMONIO NETO****20. CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO**

Las cuentas del capital suscrito o asignado, al cierre del 31 de diciembre del 2019, se muestran así:

<b>CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO</b>	<b>dic-18</b>	<b>dic-19</b>
<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
<b>Capital Suscrito o asignado</b>		
SR. BARRY MOROCHO	1.000,00	1.000,00
SR. (A) ALISSON LARREA	1.000,00	1.000,00
<b>TOTAL CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO</b>	<b>2.000,00</b>	<b>2.000,00</b>

**21. APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES**

Las cuentas de aportes futuras capitalizaciones, al cierre del 31 de diciembre del 2019, se muestran así:

<b>APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES</b>	<b>dic-18</b>	<b>dic-19</b>
<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
Aportes futuras capitalizaciones	45.000,00	45.000,00
<b>TOTAL APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES</b>	<b>45.000,00</b>	<b>45.000,00</b>

**22. RESULTADOS ACUMULADOS**

Las cuentas de resultados acumulados, al cierre del 31 de diciembre del 2019, se muestran así:

<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>	<b>dic-18</b>	<b>dic-19</b>
<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
Ganancias acumulados	47.919,10	70.413,01
(-) Pérdidas Acumuladas	(41.624,48)	(41.624,48)
Resultados acumulados por adopción NIIF	58.270,00	58.270,00
<b>TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS</b>	<b>64.564,62</b>	<b>87.058,53</b>

**23. RESULTADOS DEL EJERCICIO**

Las cuentas de resultados del ejercicio, al cierre del 31 de diciembre del 2019, se muestran así:

<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	<b>dic-18</b>	<b>dic-19</b>
<b>DETALLE</b>	<b>VALOR US\$</b>	<b>VALOR US\$</b>
Ganancia neta del Periodo	22.493,91	
(-) Pérdidas Neta del Periodo	-	(456,95)
<b>TOTAL RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	<b>22.493,91</b>	<b>(456,95)</b>

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL****24. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Las cuentas de ingresos de actividades ordinarias (ventas traídas 12% y cero), al cierre del 31 de diciembre del 2019, se muestran así:

**INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

dic-18

dic-19

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Ventas	405.000,00	
<b>TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>405.000,00</b>	<b>-</b>

**25. COSTO DE VENTAS Y DE PRODUCCION**

Las cuentas de costo de ventas en la construcción, al cierre del 31 de diciembre del 2019, se muestran así:

**COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCION**

dic-18

dic-19

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Suministros materiales y repuestos	21.106,28	-
Otros Costos de producción	359.896,60	-
<b>TOTAL COSTOS DE PRODUCCIÓN Y VENTAS</b>	<b>381.002,88</b>	<b>-</b>

**26. OTROS INGRESOS**

Las cuentas de otros ingresos, al cierre del 31 de diciembre del 2019, se muestran así:

**OTROS INGRESOS**

dic-18

dic-19

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Intereses Financieros	12.795,67	5.006,60
Otras Rentas	812,21	-
<b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>	<b>13.607,88</b>	<b>5.006,60</b>

**27. GASTOS DE VENTAS**

Las cuentas de los gastos de ventas, al cierre del 31 de diciembre del 2019, se muestran así:

**GASTOS DE VENTA**

dic-18

dic-19

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Combustibles	403,79	
Transporte	209,86	
Gastos de gestión (agasajos a accionistas, trabajadores y clientes)		1.187,79
<b>Subtotal Gastos de Venta</b>	<b>613,65</b>	<b>1.187,79</b>

**28. GASTOS DE ADMINISTRACION**

Las cuentas de los gastos de administración, al cierre del 31 de diciembre del 2019, se muestran así:

**GASTOS DE ADMINISTRACION****dic-18****dic-19**

<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	-	60,00
Combustibles	-	560,39
Gastos de gestión (agasajos a accionistas, trabajadores y clientes)	5.690,30	337,40
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	765,22	112,50
Impuestos, Contribuciones y otros	551,60	1.042,49
<b>Otros gastos</b>	<b>788,85</b>	<b>1.192,09</b>
<b>Subtotal Gastos de Administración</b>	<b>7.795,97</b>	<b>3.304,87</b>
<b>Total Gastos de Venta y Administrativos</b>	<b>8.409,62</b>	<b>4.492,66</b>

**29. GASTOS FINANCIEROS**

Las cuentas de los gastos financieros, al cierre del 31 de diciembre del 2019, se muestran así:

**GASTOS FINANCIEROS****dic-18****dic-19**

<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
Intereses	145,75	594,69
Comisiones	211,28	376,20
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>357,03</b>	<b>970,89</b>