

**DICTAMEN DE AUDITORIA
EXTERNA DE**

**VIPMA CONSTRUCTORA
CIA.LTDA.**

**AL 31 DE DICIEMBRE
DE 2019 y COMPARATIVO
2018**

VIPMA CONSTRUCTORA CIA.LTDA.

Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019 y comparativo 2018

CONTENIDO:

PÁGINA:

• Dictamen de los Auditores Independientes	3
• Estados de Situación Financiera	6
• Estado de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales	7
• Estados de Cambios en el Patrimonio	8
• Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo	9
• Resumen de las Principales Políticas Contables	10
• Notas a los Estados Financieros	19



Dictamen de los Auditores Independientes-

A los Socios de

VIPMA CONSTRUCTORA CIA.LTDA.

Opinión con limitaciones

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **VIPMA CONSTRUCTORA CIA.LTDA.**, que corresponden al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, **excepto por los posibles efectos descritos en los párrafos de "Fundamentos de la opinión de auditoría con limitaciones"** los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **VIPMA CONSTRUCTORA CIA.LTDA.** al 31 de diciembre de 2019, así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes.

Bases para nuestra opinión con limitaciones

3. Al 31 de diciembre de 2019, fueron enviadas confirmaciones de saldos a bancos, proveedores y partes relacionadas con afectación en cuentas contables del estado de situación financiera, sin embargo, no se han recibido respuestas a dichas confirmaciones de las siguientes:
 - Bancos: Banco Pichincha y Corporación Financiera Nacional (CFN)

Bases para nuestra Opinión Calificada

4. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para emitir nuestra opinión.



Otra Información

5. La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe Anual de Gerencia, que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos, se espera que el Informe anual de gerencia esté disponible después de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de Gerencia cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material. Si al leer el Informe anual de gerencia concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho a los Socios.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

6. 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 (NIIF), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.
8. Los miembros de la Administración de Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este existe. Errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos.

Andrés Velasco Villarruel
Auditor Externo RNAE N° 853



y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros. Como parte de nuestra auditoría de conformidad con la Norma Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Otros asuntos

10. Los estados financieros de **VIPMA CONSTRUCTORA CIA.LTDA.**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, no fueron sujeto obligado a someter sus estados financieros anuales al dictamen de auditoría externa. Las cifras por el año terminado en esa fecha se incluyen para fines comparativos.

Restricción de uso y distribución

11. Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Compañía y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

12. Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, se emite por separado.

Marzo 15, 2020
Quito, Ecuador


Andrés Velasco Villarruel
Auditor Externo
RNAE No. 853  Andrés Velasco Villarruel
Auditor Externo
RNAE N° 853

VIPMA CONSTRUCTORA CIA.LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresados en U.S. dólares)

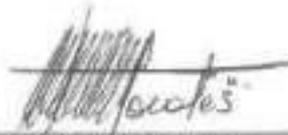
	Notas	2.019	2.018
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	7.1	12.158	59.373
Inventarios	7.2	192.359	-
Otros anticipos y cuentas por cobrar	7.3	44.415	22.275
Activo por Impuestos Corrientes		36	-
Total Activos Corrientes		248.978	81.648
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Obras en Proceso	7.4	843.657	981.584
Propiedad Planta y Equipos, Neto	7.5	9.024	10.759
Total Activos No Corrientes		852.681	992.353
TOTAL ACTIVOS		1.101.659	1.074.001
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar Relacionadas	7.6	(238.898)	(44.230)
Obligaciones Laborales y Beneficios Sociales	7.7	(51.616)	(26.787)
Cuentas por pagar Comerciales	7.8	(32.930)	(38.896)
Anticipo de clientes	7.9	(22.975)	(8.495)
Pasivos por Impuestos Corrientes	7.10	(294)	(899)
Otros Cuentas por pagar		-	(12.810)
Total Pasivos Corrientes		(346.714)	(132.117)
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones Financieras Largo Plazo	7.11	(584.729)	(700.000)
Total Pasivos No Corrientes		(584.729)	(700.000)
TOTAL PASIVOS		(931.443)	(832.117)
PATRIMONIO			
Capital Social	7.12	(2.000)	(2.000)
Aporte Futuras Capitalizaciones		(164.748)	(239.571)
Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores		(313)	-
Resultado del Ejercicio		(3.155)	(313)
TOTAL PATRIMONIO		(170.216)	(241.884)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		(1.101.659)	(1.074.001)

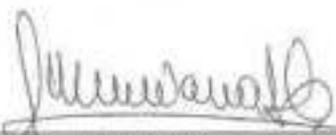

 Vicente Morales Cueva
 Gerente General


 Gloria Morales
 Contadora General

VIPMA CONSTRUCTORA CIA.LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y COMPAPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresados en U.S. dólares)

	Notas	2.019	2.018
<u>INGRESOS Y COSTO DE VENTAS</u>			
Ingreso por Venta	7.13	347.989	-
Costo de Ventas	7.14	(329.902)	-
UTILIDAD / (PÉRDIDA) BRUTA			
		18.087	-
Gastos de Administración y Ventas	7.15	(13.401)	(837)
UTILIDAD / (PÉRDIDA) OPERACIONAL			
		4.686	(837)
<u>OTROS INGRESOS Y GASTOS</u>			
Otros Ingresos	7.16	30	1.465
Otros Gastos	7.16	(1.561)	(243)
UTILIDAD / (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO FISCAL			
		(3.155)	385
(-) 15% Participación a empleados		-	-
(-) Gasto por Impuesto a la Renta Corriente		-	(72)
(UTILIDAD) / PÉRDIDA INTEGRAL DEL EJERCICIO Y			
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO			
		(3.155)	313


 Vicente Morales Cueva
 Gerente General


 Gloria Morales Cueva
 Contadora General

VIPMA CONSTRUCTORA CIA.LTDA.
 ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresados en U.S. dólares)

	Capital Suscrito	Aporte Futuras Capitaliza.	Resultados Acumulados	Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2017	(2.000)	-	-	-	(2.000)
Transferencia utilidades años anteriores	-	-	-	-	-
Aporte Futuras Capitalizaciones	-	(239.571)	-	-	(239.571)
(Utilidad) / Pérdida del ejercicio fiscal	-	-	-	(313)	(313)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	(2.000)	(239.571)	-	(313)	(241.884)
Transferencia utilidades años anteriores	-	74.823	(313)	313	74.823
Aporte Futuras Capitalizaciones	-	-	-	-	-
(Utilidad) / Pérdida del ejercicio fiscal	-	-	-	(3.155)	(3.155)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	(2.000)	(164.748)	(313)	(3.155)	(170.216)


 Vicente Morales Cueva
 Gerente General


 Gloria Morales Cueva
 Contadora General

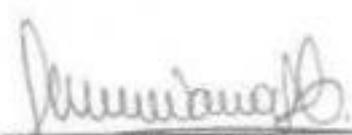
..

VIPMA CONSTRUCTORA CIA.LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresados en U.S. dólares)

	2019	2018
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Efectivo recibido de clientes	362.469	1.466
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-551.795	(879.130)
Otros ingresos (gastos), netos	(1.531)	(243)
Impuestos corrientes	(604)	-
Efectivo neto de (en) actividades de operación	191.462	(877.908)
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Inversiones en entidades financieras	139.672	-
Neto por ventas de propiedad, planta y equipo	-	(2.525)
Efectivo neto de (en) actividades de inversión	139.672	(2.525)
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento (Decremento) en Otros Préstamos	(79.397)	239.571
Incremento (Decremento) en Obligaciones Financieras	-	700.000
Incremento (Decremento) Aportes Futuras Capitalizaciones	(74.823)	-
Efectivo neto de (en) actividades de financiamiento	(4.574)	939.571
Incremento (decremento) neto durante el año	(47.216)	59.138
Saldo al inicio del año	59.373	235
FIN DEL AÑO	12.158	59.373



 Vicente Morales Cueva
 Gerente General



 Gloria Morales Cueva
 Contadora General

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
VIPMA CONSTRUCTORA CIA.LTDA.
- **RUC de la entidad.**
1792699738001
- **Forma legal de la entidad.**
Compañía Limitada
- **Domicilio de la entidad.**
Av. Eloy Alfaro e Inglaterra
- **País de incorporación de la entidad.**
Ecuador.
- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

La Compañía VIPMA CONSTRUCTORA CIA.LTDA., fue constituida el 26 de julio del 2016 en la ciudad de Quito con una duración de cincuenta años a partir de la suscripción en el registro, su principal objeto la construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianos, casa para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, convento, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.

La Representación Legal de la compañía está a cargo del señor Vicente Morales Cueva, quién dirige y administra, celebra y ejecuta a nombre de la compañía toda clase de actos y contratos, mantiene el cuidado de los bienes y fondos de la compañía, suscribe y firma a nombre de la compañía todas las escrituras públicas e instrumentos privados en los que consten actos y contratos que celebren la compañía.

El capital social de la empresa a la fecha de la auditoria es de US\$ 2.000 equivalentes a 2.000 participaciones iguales e indivisibles de un US\$ 1 cada una. La distribución de participaciones es como siguen:

Socio	Nacionalidad	En US\$ dólares		Valor de cada particip.	Número de Particip.	% Porcentaje
		Capital Suscrito	Capital Pagado			
Morales Cueva Vicente Morales	Ecuatoriana	1.800	1.800	1	1.800	90%
Morales Medina Mayra Alejandra	Ecuatoriana	100	100	1	100	5%
Morales Medica Vicente Paul	Ecuatoriana	100	100	1	100	5%
Total al 31 de diciembre 2019		2.000	2.000	1	2.000	100%

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo con lo establecido a la NIIF para las Pymes – Sección 2 – Conceptos y Principios Fundamentales y Sección 3 – Presentación de Estados Financieros, cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS. *Declaración de cumplimiento con NIIF* - La compañía ha preparado sus Estados Financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para las Pymes, emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español al 31 de diciembre de 2019, fecha de cierre de los Estados Financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

La preparación de los presentes Estados Financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para las Pymes requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los Estados Financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos iniciales.

4.1.1. Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía y sus subsidiarias es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

4.2. Bases de preparación - Los Estados Financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente

en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros.

4.3. Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses, se presentan en el estado de situación financiera a su valor nominal y no está sujeto a un riesgo significativo de cambios en su valor.

4.4. Instrumentos Financieros

4.4.1. Activos financieros

4.4.1.1. Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros dentro del alcance de la *Sección 11 – Instrumentos Financieros Básicos* de la NIIF para las Pymes se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados a los préstamos y cuentas por cobrar o inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento. La compañía determina la clasificación de sus activos financieros después de su reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año.

Todos los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados cuyos costos de transacción se reconocen en resultados.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un periodo de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

4.4.1.2. Medición Posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

La compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas: efectiva en caja y bancos, deudores comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar, las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas incobrables cuando es aplicable.

4.4.1.3. Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuenta cuando:

- a. Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- b. Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, (b) no se hayan transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo;

Cuando la compañía ya transferida sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o hayan celebrado un acuerdo de transferencia pero no hayan transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos, ni hayan transferido el control de los mismos, los activos se continúan reconociendo en la medida de la implicación continuada de la compañía sobre los activos. En ese caso, la Compañía también reconoce los pasivos relacionados. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la compañía ha retenido.

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de la contraprestación que la compañía sería requerida a devolver.

4.4.1.4. Deterioro de Activos Financieros

La compañía evalúa en cada fecha del estado de situación financiera, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y solo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de "pérdida sufrida") y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o activos financieros de la compañía que pueden estimarse de forma confiable.

Evidencia de deterioro puede ser indicios de que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, impagos o retrasos en pagos de intereses o principal, la probabilidad de que entren en quiebra u otra re-organización financiera y cuando los datos observables indican que existe una disminución mensurable en los flujos de efectivo futuros, tales como atrasos o cambios en condiciones económicas que se correlacionan con valores predeterminados.

4.4.2. Pasivos Financieros

4.4.2.1. Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros dentro del alcance de la Sección 11 – Instrumentos

Financieros Básicos se clasifican como pasivos financieros al valor razonable como cambios en resultados o préstamos y cuentas por pagar, según sea pertinente. La compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable, excepto los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados cuyo costo de transacción se reconocen en resultados.

Los pasivos financieros de la compañía incluyen acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, y cuentas por pagar a partes relacionadas.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

4.4.2.2. Medición Posterior

La medición posterior de pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Préstamos y cuentas por pagar

La compañía mantiene en esta categoría acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, y cuentas por pagar a partes relacionadas. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al valor razonable. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja.

4.4.2.3. Baja de Pasivos Financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permita o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

4.4.3. Compensación de Instrumentos Financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

4.4.4. Cuentas por pagar, provisiones y pasivos contingentes

Los pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha del estado de situación financiera, surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya

cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente.

Las provisiones son reconocidas cuando la compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando se pueda hacer una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa de interés actual del mercado antes del impuesto que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera del control de la compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

4.5. Inventarios Disponibles para la Venta

Los activos corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la construcción del inmueble se ha completado en más de un 70% y la venta se encuentra soportada por la escritura pública de compraventa o la escritura de promesa de compra-venta o la venta es altamente probable dentro del período de un año desde la fecha de clasificación y el activo (o Grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

4.6. Propiedad, Planta y equipo

4.6.1. Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de Planta y Equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de Planta y Equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

4.6.2. Medición posterior al reconocimiento: Después del reconocimiento inicial, la Planta y Equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

4.6.3. Método de depreciación y vidas útiles - El costo de Planta y Equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de Propiedad y Equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Vehículo	5
Muebles y Enseres	10
Equipos de Computación	3

4.6.4. Retiro o venta de Planta y Equipo - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados. En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

4.7. Beneficios a Empleados

4.7.1. Corto plazo - Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce (12) meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios. Como parte de los beneficios de corto plazo se incluye la participación a trabajadores, que se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

4.8. Reconocimientos de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente independientemente del momento en que el cobro sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación realizada, tomando en cuenta las condiciones de cobro definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

4.8.1. Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos por venta de bienes inmuebles se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción. Las ventas son reconocidas netas de devoluciones y descuentos, cuando se ha entregado el bien y se han transferido los derechos y beneficios inherentes.

4.9. Costo de Venta - El costo de venta de la Compañía corresponde a los costos de construcción de los inmuebles y al precio de compra según la escritura de los lotes de terreno.

4.10. Gastos de Administración y Ventas - Se registran al costo histórico. Los

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.

4.11. Impuestos

4.11.1. Impuesto a la Renta Corriente

Los activos y pasivos por impuesto a la renta corrientes son medidos al monto que se estima recuperar de o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones del impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

4.11.2. Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas, salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulta recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuesto sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

- 4.12. **Normas nuevas y revisadas emitidas-** A la fecha de emisión de estos Estados Financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que entraron en vigor y que la Compañía ha adoptado. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los Estados Financieros de la compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

NIF	Título	Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional.	01 de enero 2019

NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17	01 de enero 2019
NIIF 9	llamada a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	01 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	01 de enero 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 – Contratos de Seguros	01 de enero 2021

5. ESTIMACIONES Y PROVISIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La preparación de los presentes Estados Financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los Estados Financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 5.1 **Provisiones para obligaciones por beneficios definidos** - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.
- 5.2 **Estimación de vidas útiles de Propiedad Plantas y Equipos** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo con lo mencionado en la **Nota 4.6.3**.

6 POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para administrar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin ocurrir en pérdidas o arriesgar su reputación. Para ello gestiona los flujos de caja de corto y largo plazo.

7 NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

7.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Detalle		En US\$ dólares	
		2019	No Auditado 2018
Bancos	(1)	11.978	59.193
Caja		180	180
Saldo al 31 de diciembre		12.158	59.373

- (1) Corresponden a efectivo depositado en US\$ dólares en cuentas corrientes de bancos locales, valorados a su valor nominal.

7.2. INVENTARIO DISPONIBLE PARA LA VENTA

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Detalle		En US\$ dólares	
		2019	No Auditado 2018
Inventario Casas Terminadas	(1)	192.369	-
Saldo al 31 de diciembre		192.369	-

- (1) Corresponde a los saldos remanentes de las unidades de vivienda medidas y registradas al costo de construcción, del proyecto inmobiliario CASA Y CAMPO, ubicado en la parroquia de Calderón, con licencia de construcción N° 2018-3939664-PH-ORD-01, emitido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con fecha 26 de septiembre de 2018. Los inmuebles serán realizados una vez que se transfieran los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y dominio a al prominente comprador, perfeccionados con la suscripción del Acta de Entrega-Recepción y/o firma de Escritura Definitiva de Compraventa. Al 31 de diciembre, un detalle de los inmuebles unidades de vivienda disponibles para la venta, es como sigue:

Descripción	En US\$ Dólares 2019
Casa y Campo 2 Casa 3	66.270
Casa y Campo 2 Casa 5	59.446
Casa y Campo 4 Casa 3	66.653
Saldo al 31 de diciembre	192.369

Los movimientos del inventario durante el ejercicio fiscal 2019, fueron como sigue:

Detalle	En US\$ dólares 2019
Saldo al 01 de enero	-
Casas Terminadas	522.271
Costo de Venta - Nota 7.14	(329.902)
Saldo al 31 de diciembre	192.369

7.3. ANTICIPOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Detalle		En US\$ dólares	
		2019	No Auditado 2018
Anticipo Proveedores	(1)	43.008	22.275
Anticipo de Sueldos	(2)	1.407	-
Saldo al 31 de diciembre		44.415	22.275

- (1) Corresponde a anticipos, registrados a valor razonable, entregados principalmente a proveedores relacionados con la obra en proceso de las siguientes etapas del proyecto CASA Y CAMPO.

Proveedores	En US\$ Dólares 2019
Héctor Salazar	7.200
Andrés Vinuesa	5.007
Gustavo Tazicuchi	4.560
Isidro Ochoa	4.033
TRANSVULCANO	4.026
Manuel Paredes	3.200
Rosa Ostalza	2.050
Otros menores	12.932
Saldo al 31 de diciembre	43.008

- (2) Corresponde a anticipos otorgados a los empleados de Mayra Medina por US\$. 950 y Vicente Morales por US\$. 456.

7.4. OBRAS EN PROCESO

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

ESPACIO EN BLANCO

Detalle		En US\$ dólares	
		2019	No Auditado 2018
Obras en proceso - Costos de Construcción	(1)	306.657	351.555
Obras en proceso - Costos Indirectos de Construcción	(1)	122.570	175.116
Obras en proceso - Costos de Infraestructura	(1)	39.739	66.464
Obras en proceso - Terreno	(2)	168.161	168.216
Gastos Preoperativos	(3)	246.530	220.233
Saldo al 31 de diciembre		843.657	981.584

- (1) Corresponde a los costos de asociados a las diferentes fases del proyecto; Infraestructura, Construcción y Costos Indirectos.
- (2) Corresponde a la porción de terreno de las casas disponibles para la venta y en proceso de construcción. Terreno adquirido por la compañía para la construcción del proyecto inmobiliario *Casa y Campo* el 18 de enero de 2017 a un valor de US\$. 168.216, el cual comprende cuatro lotes de terreno con un área de 350,40 m², 681,50 m², 693,89 m² y 706,37 m², registrados con predios N° 773844, 3630660, 3630672 y 3639664 respectivamente.
- (3) Corresponde a los gastos incurridos en el año 2018 y 2019 en el proyecto de construcción *Casa y Campo*.

Detalle	En US\$ dólares		
	2018	2019	Total
Sueldos y Salarios	72.827	20.050	92.877
Intereses Créditos Bancarios	26.334	53.498	79.832
Servicios Contables	8.963	5.111	14.074
Aporte Patronal IESS	8.848	4.682	13.530
Honorarios Profesionales	8.233	1.807	10.039
Servicios Logísticos	6.217	4.848	11.065
Comisiones en Ventas	4.690	-	4.690
Seguros	3.350	4.329	7.679
Impuestos y contribuciones	152	2.975	3.127
Otros Gastos menores	1.225	7.622	8.847
Saldo al 31 de diciembre	141.608	51.424	246.530

7.5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

ESPACIO EN BLANCO

Detalle	En US\$ dólares	
	2019	No Auditado 2018
<i>Costo Histórico</i>		
Vehículos	10.000	10.000
Maquinaria y Equipo	5.306	4.780
Equipos de Computación	1.051	569
Costo Histórico al 31 de diciembre	16.357	15.349
<i>Depreciación Acumulada</i>		
Depreciación Acumulada Vehículos	(6.000)	(4.000)
Depreciación Acumulada Maquinaria y Equipo	(823)	(327)
Depreciación Acumulada Equipos de Computación	(510)	(222)
Depreciación Acumulada al 31 de diciembre	(7.333)	(4.579)
Propiedades y Equipos, neto al 31 de diciembre (1)	9.024	10.769

(1) Los movimientos de Propiedad y Equipo fueron como sigue:

Detalle	En US\$ dólares 2019
Saldo neto al 01 de enero	10.769
Adquisiciones (a)	1.008
Bajas y/o retiros	-
Gasto depreciación del ejercicio (b)	(2.752)
Saldo neto al 31 de diciembre	9.025

- (a) Corresponden a adquisiciones en los rubros de maquinarias y equipos y Equipos de computación.
- (b) El cargo neto a resultados por gasto depreciación en el año 2019. Los cálculos de depreciación se realizan en función de las vidas útiles determinadas en la Ley de Régimen Tributario Interno -LORTI, así: Adecuaciones 10 años, Muebles y Enseres 10 años, ver **Nota 7.15**.

7.6. TRANSACCIONES CON SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Detalle		En US\$ dólares	
		2019	No Auditado 2018
Préstamo Vicente Morales (1)		(168.899)	-
Préstamo Gloria Morales Cueva (2)		(70.000)	-
Cuenta por Pagar Vicente Morales		-	(44.230)
Saldo al 31 de diciembre		(238.898)	(44.230)

- (1) Corresponde al saldo por pagar medido y registrado al costo, por concepto de acreditaciones en cuentas bancarias locales por concepto de préstamos para apalancamiento financiero. Montos acreditados en el 2019 y utilizados principalmente para el pago de obligaciones bancarias contraídas por la compañía. Obligación soportada en un Pagaré, y que no devengan tasa de interés y cuyo plazo de pago es de veinticuatro (24), con pagos o novaciones determinadas en función al acuerdo entre las partes y a la generación de flujo por actividades ordinarias del negocio. Al 31 de diciembre de 2019, un detalle del movimiento de los saldos es como sigue:

Detalle	En US\$ Dólares 2019
Saldo inicial al 01 de enero	-
Adiciones nuevos préstamos	(168.899)
Pagos al capital	-
Saldo al 31 de diciembre	(168.899)

- (2) Corresponde al saldo por pagar medido y registrado al costo, a la relacionada Gloria Morales Cueva, por acreditaciones en cuentas bancarias locales por concepto de préstamos para apalancamiento financiero. Montos acreditados en el 2019 y utilizados principalmente para el pago de obligaciones bancarias contraídas por la compañía. Obligación soportada en un Pagaré, y que no devengan tasa de interés y cuyo plazo de pago está en función a la generación de flujo por actividades ordinarias del negocio. Al 31 de diciembre de 2019, un movimiento que ha tenido es como sigue:

Detalle	En US\$ dólares 2019
Saldo neto al 01 de enero	-
Nuevos créditos	(70.000)
Pagos	-
Saldo neto al 31 de diciembre	(70.000)

7.7. OBLIGACIONES LABORABLES Y BENEFICIOS SOCIALES

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Detalle		En US\$ dólares	
		2019	No Auditado 2018
Sueldos por pagar Arq. Vicente Morales	(1)	(42.377)	(25.426)
Sueldos por Pagar Lic. Vicente Morales	(1)	(8.222)	-
Beneficios Sociales (13er y 14to sueldo)	(2)	(320)	-
Aportes al IESS	(3)	(1.497)	(1.361)
Saldo al 31 de diciembre		(51.616)	(26.787)

- (1) Corresponde a sueldos pendientes por pagar de dos (2) trabajadores.
- (2) Corresponde a las provisiones de obligaciones por beneficios sociales de acuerdo a lo establecido en el Código de Trabajo, tales como décimo tercer y décimo cuarto. En el caso de décimo 14to sueldo, corresponde al monto provisionado de agosto a diciembre 2019, de dos (2) trabajadores, calculado en función al Salario Básico Unificado – SBU (US\$ 394 para el ejercicio 2019) por US\$ 328. En el caso del décimo 13er sueldo, corresponde al monto provisionado de diciembre 2019, de dos (2) trabajadores por US\$ 192.
- (3) Corresponde a las provisiones de obligaciones patronales con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS por concepto de Aporte Patronal (12,15%) y Aporte Personal (9,45%) del mes de diciembre 2019. Montos medidos y registrados al costo. Durante todo el ejercicio fiscal 2019, se mantuvieron afiliados al IESS en promedio a dos (2) trabajadores con salarios nominales superiores al Salario Básico Unificado – SBU (US\$ 394 para el ejercicio 2019).

7.8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Detalle		En US\$ dólares	
		2019	No Auditado 2018
Proveedores	(1)	(32.930)	(38.896)
Saldo al 31 de diciembre		(32.930)	(38.896)

- (1) Corresponde a saldo por pagar medido y registrado al costo, principalmente para la culminación del proyecto *Casa y Campo*. Los saldos son corrientes menores a 360 días. Un detalle como sigue:

Detalle	En US\$ Dólares 2019
Wilson Castillo Villacres	10.180
María Isabel Cristina Del Hierro Paredes	7.305
Cruz Sacoto Francisco Lizardo	7.334
Seguros Sucre S.A.	4.459
Comercial Padilla S.C.C.	1.409
Otros menores	<u>2.443</u>
Saldo al 31 de diciembre	32.930

ESPACIO EN BLANCO

7.9. ANTICIPOS RESERVAS DE CLIENTES

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Detalle		En US\$ dólares	
		2019	No Auditado 2018
Anticipos recibidos de clientes	(1)	(22.975)	(8.495)
Saldo al 31 de diciembre		(22.975)	(8.495)

- (1) Corresponden a los valores pagados a la compañía por parte de los prominentes compradores, con motivo de la celebración de escrituras públicas de Promesas de Compra - Venta o Acuerdos Privados de Reserva de unidades de vivienda del proyecto inmobiliario *Casa y Campo*. Saldos medidos y registrados al valor razonable. Al 31 de diciembre de 2019, un resumen de esta cuenta es como sigue:

Cliente	Casa	En US\$ Dólares 2019
Verónica Burgos Rosero	Casa y Campo 2 Casa 5	15.000
Damián Hernández Landázuri	Casa y Campo 2 Casa 3	4.490
Francisco Durán Cruz	Casa y Campo 4 Casa 3	3.575
Saldo al 31 de diciembre		22.975

7.10. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Detalle		En US\$ dólares	
		2019	No Auditado 2018
Impuestos mensuales por pagar	(1)	(294)	(899)
Saldo al 31 de diciembre		(294)	(899)

- (1) Corresponden a montos medidos y registrados al costo, por concepto de retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta y retenciones de IVA, que la compañía en su calidad de agente de retención realiza a sus proveedores y que los declara y paga a la administración tributaria, en el siguiente mes de acuerdo al noveno dígito del RUC en el formulario 103 y 104 respectivamente.

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente- Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según Estados Financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

ESPACIO EN BLANCO

Conciliación Tributaria	2019
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	3.155
(-) Participación a Trabajadores	(473)
(*) Gastos no deducibles	530
(*) Participación trabajadores de ingresos exentos	-
(-) Ingreso Exento	-
Utilidad Tributaria / Base Gravado	3.212
Tasa de Impuesto a las Ganancias del período	22%
Impuesto a la Renta Causado	707
Anticipo del Período	-
Anticipo Pagado	-
(-) Retenciones en la fuente del Período	-
(-) Crédito Tributario Retenciones de Años Anteriores	-
Impuesto a la Renta por pagar / (Crédito Tributario a Favor)	707

1. Con fecha 31 de diciembre de 2019 se publicó en el Registro Oficial N° 111 la "**Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria**", donde entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

Contribución Única y Temporal

- Las sociedades con ingresos brutos superiores a US\$1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán en los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, una contribución única y temporal calculada de acuerdo a la siguiente tabla:

Ingresos Brutos Gravados		
Desde	Hasta	Tarifa
1.000.000	5.000.000	0,10%
5.000.001	10.000.000	0,15%
10.000.001	En adelante	0,20%

Este impuesto no podrá ser superior al 25% del impuesto causado, declarado o determinado del ejercicio fiscal 2018. Esta contribución no podrá ser crédito tributario ni gasto deducible. La declaración y pago se hará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal.

Impuesto a la Renta

- Se grava la distribución de dividendos a sociedades y personas naturales no residentes en Ecuador. El ingreso gravado será igual al 40% del dividendo efectivamente distribuido. Aplicará el 35% de retención sobre los dividendos en la parte que no se haya informado sobre la composición societaria;
- El límite de deducibilidad de intereses de créditos externos con relacionadas para bancos, compañías aseguradoras y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria se mantiene en el 300% respecto al patrimonio. Para los demás contribuyentes, con partes relacionadas o independientes, la deducibilidad se limita al 20% de la utilidad antes de la participación a trabajadores, intereses, depreciaciones y amortizaciones;

- Se incluye que la deducción de gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales podrá ser de hasta un 150% en total.
- El pago del anticipo de impuesto a la renta pasa a ser voluntario, el mismo que corresponde al 50% del impuesto causado menos las retenciones del año fiscal anterior;
- Se elimina la disposición relacionada con el hecho de que el impuesto causado por las sociedades es atribuible a sus Socios, Socios o partícipes cuando son sociedades extranjeras y personas no residentes en Ecuador.
- El Servicio de Rentas Internas establecerá los contribuyentes que deben actuar como agentes de retención.
- Las personas naturales con ingresos netos inferiores a US\$100,000 no podrán deducir gastos personales (aplicable para el ejercicio económico 2020). Solo podrán deducir gastos de salud por enfermedades catastróficas o raras.

Impuesto al Valor Agregado (IVA)

- Se incluye como bienes gravados con tarifa 0% de IVA a las flores, follajes, ramas cortadas en estado fresco, tinturas y preservadas; papel periódico, periódicos y revistas; tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina y marcapasos; y, tractores de llantas de hasta 300hp (Actualmente 200hp).
- Se gravan con IVA los servicios digitales (prestados o contratados a través de internet), cuyo hecho generador será el momento del pago. El importador de servicios digitales asumirá el IVA.
- Se incluyen como agentes de percepción a no residentes en Ecuador que presten servicios digitales.
- Se grava con IVA tarifa 0% el suministro de dominios de páginas webs, servidores (hosting), computación en la nube (cloud computing)
- En servicios de entrega y envío de bienes muebles de naturaleza corporal, el IVA aplica sobre la comisión adicional al valor del bien.
- Las empresas emisoras de tarjetas de créditos actuarán como agentes de retención en los pagos de servicios digitales cuando el prestador del servicio no se encuentre registrado.
- El Servicio de Rentas Internas establecerá los contribuyentes que deben actuar como agentes de retención.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

- Se establece exoneración a créditos destinados a inversión en derechos representativos de capital.
 - La distribución de dividendos a paraíso fiscal no está sujeta a ISD.
 - Se reducen las condiciones para la exoneración del ISD por pago de rendimientos financieros, ganancias de capital y capital.
 - Están exentos los pagos al exterior efectuados por empresas extranjeras de nacionalidad del país donante, en la ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos, recibidos con carácter no reembolsable de gobierno a gobierno.
2. Con fecha 21 de agosto de 2018 se publicó en el Registro Oficial N° 309 la **“Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, estabilidad y equilibrio fiscal”**, y el correspondiente Reglamento publicado en el Registro Oficial N° 392 del 20 de diciembre del 2018, donde entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:
- Fortalecimiento de Mipymes y entidades de la Economía Popular y Solidaria, para sociedades actuales y nuevas sociedades se amplía el límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad del 1% al 5% de aquellos efectuados por concepto de sueldos y salarios;
 - Incentivos para la atracción de nuevas inversiones y generación de empleo, tales como exoneración de doce (12) años del IR y su anticipo para sociedades actuales y nuevas sociedades, en ciudades de todo el país menos zonas urbanas de Quito y Guayaquil y de ocho (8) años para las zonas urbanas de Quito y Guayaquil. Dichos incentivos también pueden ser aplicados por sociedades constituidas previamente a la vigencia de esta ley, en cuyo caso la exoneración aplicará proporcionalmente al valor de las nuevas inversiones productivas;
 - Cuando la inversión se efectúe en industrias básicas, dentro de los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, la exoneración de IR será de:
 - Quince (15) años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directos y únicamente a la nueva inversión. En sociedades nuevas y existentes el incentivo aplicará sólo si se genera empleo neto, con las condiciones y procedimientos del Reglamento, considerando el tamaño de la empresa;
 - Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país
 - Beneficios en el Impuesto a la Salida de Divisas ISD, para sociedades actuales y nuevas sociedades del sector productivo, en nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión:

- Pagos de importaciones de bienes de capital y materia prima, hasta por el monto y plazo estipulado en contrato de inversión;
- Dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador a favor de beneficiarios efectivos residentes o no, hasta por el plazo establecido en el contrato de inversión, siempre que los recursos provengan del extranjero y el inversionista demuestre el ingreso de las divisas del país;
- Eliminación del pago mínimo del anticipo del Impuesto a la Renta;
- Reducción gradual del ISD, con base en las condiciones de las finanzas públicas y de balanza de pagos, previo dictamen favorable del ente rector de las finanzas públicas;
- Se mantiene el crédito tributario por ISD pagado en la importación de insumos, materias primas y bienes de capital. En el caso de los exportadores habituales y del sector de turismo receptivo, la deducción adicional de gastos de promoción comercial podrá ser hasta por el 100% del valor total de los costos y gastos destinados a la promoción y publicidad;
- Devolución del ISD para exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, y por concepto de comisiones de servicios de turismo receptivo y otros servicios definidos por el Comité de Política Tributaria, siempre que demuestren el ingreso neto de divisas al país;
- Se amplía el ámbito de los sectores priorizados actualmente definido en el artículo 9.1. de la Ley de Régimen Tributario Interno, incorporándose como parte de los mismos a la exportación de servicios, sector agrícola, oleoquímica, eficiencia energética, industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables, desarrollo y servicios de software. Además de cinematografía y eventos internacionales; sector industrial, agroindustrial y agroasociativo conforme a los términos previstos en el reglamento;
- Devolución de IVA en la exportación de servicios, conforme lo determine el Comité de Política Tributaria. Se podrá utilizar el crédito tributario del IVA hasta por cinco años.

7.11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2019, un resumen y movimiento de las obligaciones con instituciones financieras es como sigue:

Detalle		En US\$ dólares			
		Corrientes		No Corrientes	
		2019	2018	2019	2018
Corporación Financiera Nacional	(1)	-	-	(584.729)	(700.000)
Saldo al 31 de diciembre		-	-	(584.729)	(700.000)

- (1) Corresponde al saldo de la operación crediticia hipotecario N° 10522809, medido y registrado al costo amortizado, otorgado por la Corporación Financiera Nacional el 16 de febrero de 2018 por US\$ 900.000, a una tasa de interés 8,49%, con plazo de novecientos (900) días, soportado en una tabla de amortización respectiva. Al 31 de diciembre de 2019, un movimiento durante el ejercicio fiscal es como sigue:

Detalle		En US\$ dólares 2019
Saldo neto al 01 de enero		(700.000)
Nuevos desembolsos	(a)	(200.000)
Pagos	(b)	315.271
Saldo neto al 31 de diciembre		(584.729)

- (a) Corresponde al último desembolso efectuado por la Corporación Financiera Nacional por US\$. 200.000 de acuerdo, a las condiciones pactadas en el crédito.
- (b) La compañía ha efectuado abonos sobre el préstamo, aunque no se ha apegado a la tabla de amortización. El monto enviado a resultados por concepto de intereses pagados es US\$ 53.498, ver **Nota 7.16**.

7.12. PATRIMONIO

- 7.1.1. *Capital:* Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social es de US\$ 2.000 y está constituido 2.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una. Al 31 de diciembre de 2019, el capital social está conformado de la siguiente manera:

Socio	Nacionalidad	En US\$ dólares		Valor de cada particip.	Número de Particip.	% Porcentaje
		Capital Suscrito	Capital Pagado			
Morales Cueva Vicente Morales	Ecuatoriana	1.800	1.800	1	1.800	90%
Morales Medina Mayra Alejandra	Ecuatoriana	100	100	1	100	5%
Morales Medica Vicente Paul	Ecuatoriana	100	100	1	100	5%
Saldo al 31 de diciembre 2019		2.000	2.000	1	2.000	100%

- 7.1.2. *Aporte Futuras Capitalizaciones:* Corresponde a saldos pendientes por pagar medidos y registrados al costo, al Socio Vicente Morales, montos entregados para pagos a proveedores por compra de bienes y servicios para la construcción y culminación del proyecto inmobiliario *Casa y Campo*. Durante el ejercicio fiscal 2020, se elevará a escritura pública para incremento de capital de la compañía, de acuerdo a lo aprobado por unanimidad por la Junta General de Socios.

- 7.13. *Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores:* Las utilidades acumuladas de la empresa en el ejercicio 2019 fueron de USD. 313, por la culminación de algunas de las etapas del proyecto inmobiliario *Casa y Campo*. Los resultados del ejercicio fiscal 2019 corresponde a una utilidad de US\$ 3.155.

7.13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen es como sigue:

Detalle		En US\$ dólares	
		2019	No Auditado 2018
Proyecto Casa & Campo	(1)	347.989	-
Saldo al 31 de diciembre		347.989	-

- (1) La Compañía al 31 de diciembre del 2019, se han reconocido ingresos por concepto de venta de unidades de vivienda del conjunto habitacional construidos por la compañía. Por lo tanto se han traspasado los riesgos y beneficios asociados a la propiedad de los inmuebles, suscribiendo la firma de escrituras definitivas de compraventa entre los prominentes compradores y los Bancos financieristas respectivos y actas de entrega-recepción y la emisión de la factura respectiva autorizada por la Administración Tributaria. Al 31 de diciembre de 2019, un detalle es como sigue:

Cliente	Casa	En US\$ Dólares Monto
Reinaldo Villase	Casa y Campo 2 Casa 6	70.000
Endrick Orfila Rincón	Casa y Campo 3 Casa 3	70.000
Andrés Bonda Verdezoto	Casa y Campo 4 Casa 6	70.000
Juan Carlos Casquer Ortiz	Casa y Campo 3 Casa 6	69.999
Oscar Raza Torres	Casa y Campo 2 Casa 1	67.990
	Saldo al 31 de diciembre	347.989

7.14. COSTO DE VENTAS

Un resumen es como sigue:

Detalle		En US\$ dólares	
		2019	No Auditado 2018
Costo de Ventas - Nota 7.2	(1)	(329.902)	-
Saldo al 31 de diciembre		(329.902)	-

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, se registra el costo de venta de las unidades de viviendas de los conjuntos habitacionales vendidos. Un detalle es como sigue:

<u>Cliente</u>	<u>Casa</u>	<u>En US\$ Dólares Monto</u>
Reinaldo Villane	Casa y Campo 2 Casa 6	66.237
Oscar Raza Torres	Casa y Campo 2 Casa 1	63.235
Juan Carlos Casquer Ortiz	Casa y Campo 3 Casa 6	66.396
Endrick Orfila Rincón	Casa y Campo 3 Casa 3	67.124
Andrea Beada Verdesoto	Casa y Campo 4 Casa 6	66.910
Saldo al 31 de diciembre		329.902

7.15. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS.

Un resumen es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>En US\$ dólares</u>	
	<u>2019</u>	<u>No Auditado 2018</u>
Gastos de Administración		
Mantenimiento	(1.390)	-
Suministros	(767)	-
Condominio	(530)	-
Otros Gastos	-	(837)
Saldo al 31 de diciembre	(2.687)	(837)
Gastos de Ventas		
Comisiones en Ventas	(9.561)	-
Eventos Publicidad	(1.152)	-
Saldo al 31 de diciembre	(10.713)	-
Total Gastos al 31 de diciembre	(13.401)	(837)

7.16. OTROS INGRESOS Y GASTOS.

Un resumen es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>En US\$ dólares</u>	
	<u>2019</u>	<u>No Auditado 2018</u>
Otros Ingresos		
Otros Ingresos	29	158
Rendimientos Financieros	-1	1.307
Saldo al 31 de diciembre	30	1.465
Otros Gastos		
Servicios bancarios	(102)	(236)
Intereses - comisiones en mora	(1.459)	(7)
Saldo al 31 de diciembre	(1.561)	(243)

7.17. SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus directores o administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus directores o administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

7.18. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (marzo 15, 2020), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

7.19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 15 de marzo del 2020.
