

CONSTRUCTORA TABOADA RIVERA PROPIEDADES TABORIVER S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 CONSTITUCIÓN Y OBJETO SOCIAL

CONSTRUCTORA TABOADA RIVERA PROPIEDADES TABORIVER S.A. Es una Sociedad Anónima constituida en Quito, Ecuador. Está ubicada en la calle De los Abades N60-23 y calle N60; sin embargo, la Compañía para el desarrollo de sus actividades y por acuerdo adoptado por la Junta General de Socios, podrá establecer sucursales, agencias u oficinas en otros lugares del territorio nacional e inclusive en el exterior.

La Compañía, se constituyó mediante escritura otorgada ante el Notario Quinto del Cantón Quito e inscrita en el registro mercantil en mayo de 2017.

Su actividad principal es la Construcción de bienes inmuebles propios o arrendados como: Edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluido sala de exposiciones; instalaciones para almacenaje; centros comerciales entre otros.

Para el cumplimiento de su objeto social la Compañía podrá realizar toda clase de actos y contratos permitidos por la ley y relacionados con su objeto, además la compañía no se dedicará a ninguna de la actividades relacionadas con el arrendamiento mercantil.

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 02 de marzo de 2020 de la Gerencia Geocel y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

2.2 Base de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES), requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Para los activos, el costo histórico es el importe de efectivo o bienes pagado, o el valor razonable de la contraprestación entregada para adquirir el activo en el momento de su adquisición. Para los pasivos, el costo histórico es el importe de lo recibido en efectivo o equivalentes a la efectivo o el valor razonable de los activos no monetarios recibidos a cambio de la obligación en el momento que

CONSTRUCTORA TABOADA RIVERA PROPIEDADES TABORIVER S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

se incurren en ella, o en algunas circunstancias, los importes de efectivo o equivalentes al efectivo que se espera pagar para liquidar el pasivo en el curso normal del negocio.

Valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua. El valor razonable a efectos de medición y o revelación e no estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, excepción de las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el deterioro del valor de los inventarios de la Sección 13 o el valor en uso de la Sección 27 de la NIIF para PYMES.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, de acuerdo a la Sección 11 de Instrumentos Financieros Básicos de NIIF para PYMES, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en tres grupos:

- a) La mejor evidencia del valor razonable es un precio cotizado para un activo idéntico en un mercado activo.
- b) Cuando no están disponibles precios cotizados, el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico en condiciones de independencia mutua entre las partes interesadas y debidamente informadas proporciona evidencia del valor razonable.
- c) Si el mercado para el activo no se considera activo y cualquier acuerdo de venta vinculante o las transacciones recientes de un activo idéntico por sí solas no constituyen una buena estimación del valor razonable, una entidad estimará el valor razonable utilizando la técnica de valoración en estimar el precio de transacción que se habría alcanzado en la fecha de cotización en un intercambio entre partes que actúan en condiciones de independencia mutua.

Moneda funcional y de presentación -

Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera NIIF pequeñas y mediana empresas (NIIF para PYMES), estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

3.1. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando la Compañía:

- i. espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- ii. mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- iii. espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que informa; o
- iv. el activo es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período máximo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

CONSTRUCTORA TABOADA RIVERA PROPIEDADES TABORIVER S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Compañía:

- (i) espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación,
- (ii) mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación,
- (iii) el pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, o,
- (iv) no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y bancos reconocidos en el estado de situación financiera comprenden el efectivo disponible en caja y los saldos bancarios en bancos nacionales. Estas partidas se presentan a su valor nominal y no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

3.3. Inventarios

Son medidos al costo o valor neto de realizable, el menor. El costo de los inventarios en proceso de construcción incluye los costos directos e indirectos incurridos.

La Compañía clasifica como activos corrientes a aquellos inventarios que se esperan vendidos en el ciclo normal de operaciones, el ciclo normal de operaciones de la Compañía es de hasta tres años, del cual comprende el periodo entre la construcción de cada bloque hasta la venta de las unidades habitacionales.

3.4. Construcción en curso

Se miden inicialmente al costo y comprenden todos los desembolsos directamente relacionados con la construcción del proyecto.

3.5. Instrumentos financieros

(i) Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros se clasifican en su reconocimiento inicial, como valorados posteriormente al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral y al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio de la Compañía para la gestión de los activos financieros. Con la excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no tienen un componente de financiación significativo o para las que la Compañía ha aplicado la solución práctica, la Compañía valora inicialmente los activos financieros a su valor razonable más los costos de transacción, para los otros activos financieros, se valoran a su valor razonable con cambios en resultados.

Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiación significativo o para las que la Compañía ha aplicado la solución práctica, se valoran al precio de la transacción determinado según la NIIF 15.

CONSTRUCTORA TABOADA RIVERA PROPIEDADES TABORIVER S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Para que un activo financiero sea clasificado y valorado a costo amortizado o al valor razonable, con cambios en otro resultado integral, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "Solo Pagos de Principal e Intereses (SPPI)" sobre el importe de principal pendiente. Esta evaluación se conoce como la prueba SPPI y se realiza a nivel de instrumento.

El modelo de negocio de la Compañía para la gestión de los activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se obtendrán del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos.

Las compras o venta de activos financieros que requieren la entrega de los activos en un plazo establecido por la regulación o por una convención establecida en el mercado correspondiente (compras o ventas convencionales), se reconocen en la fecha de contratación, por ejemplo, la fecha en la que la Compañía se comprometa a comprar o vender el activo.

Medición posterior

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

- Activos financieros a costo amortizado.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral con transferencia de las ganancias y pérdidas acumuladas.
- Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral sin transferencia de las ganancias y pérdidas acumuladas en su enajenación.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)

La Compañía mide los activos financieros al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente.

Los activos financieros a costo amortizado se valoran posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, modifica o deteriora.

Los activos financieros a costo amortizado incluyen: el efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones temporales, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de deuda)

La Compañía mide los instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo se alcanza obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiéndolo, y

CONSTRUCTORA TABOADA RIVERA PROPIEDADES TABORIVER S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Para los instrumentos de deuda a valor razonable, con cambios en otro resultado integral, los ingresos por intereses, la revalorización del tipo de cambio y las pérdidas o reversiones por deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados y se calculan de la misma manera que para los activos financieros valorados a costo amortizado. Los restantes cambios en el valor razonable se reconocen en otro resultado integral. En caso de enajenarlo, el cambio en el valor razonable acumulado reconocido en otro resultado integral se transfiere a resultados.

La Compañía no mantiene activos financieros en esta categoría.

Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de patrimonio)

Tras el reconocimiento inicial, la Compañía puede optar por clasificar irrevocablemente sus inversiones de capital como instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral cuando cumplen con la definición de patrimonio neto de la NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación y no se mantienen para su negociación. La clasificación se determina instrumento por instrumento.

Las pérdidas y ganancias de estos activos financieros nunca se transfieren a resultados. Los dividendos se reconocen como otros ingresos en el estado de resultados cuando se ha establecido el derecho a recibirlos, excepto cuando la Compañía se beneficia de dichos ingresos como una recuperación de parte del costo del activo financiero; en cuyo caso, dichas ganancias son registradas en otro resultado integral. Los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral no están sujetos a la evaluación del deterioro.

La Compañía no mantiene activos financieros en esta categoría.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Esta categoría incluye los activos financieros mantenidos para negociar, los activos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados o los activos financieros que obligatoriamente requieren ser valorados a valor razonable. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de ser vendidos o reestructurados en un futuro cercano. Los derivados, incluidos los derivados implícitos que se han separado, también se clasifican como mantenidos para negociar, a menos que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros con flujos de efectivo, que no son únicamente pagos de principal e intereses, se clasifican y miden a valor razonable con cambios en resultados, independientemente del modelo de negocio. A pesar de los criterios para que los instrumentos de deuda se clasifiquen al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, como se ha descrito anteriormente, los instrumentos de deuda pueden ser valorados al valor razonable con cambios en resultados si el hecho se elige o se reduce significativamente un desajuste contable.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado de resultado financiero a valor razonable y los cambios netos en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados.

Esta categoría incluye instrumentos derivados e instrumentos de patrimonio cotizados que la Compañía no ha optado por clasificar irrevocablemente como a valor razonable con cambios en otro

CONSTRUCTORA TABOADA RIVERA PROPIEDADES TABORIVER S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

resultado integral. Los dividendos de los instrumentos de patrimonio cotizados también se reconocen como otros ingresos en el estado de resultados cuando se establece el derecho a recibirlos.

Un derivado incluido en un contrato híbrido, cuyo contrato principal es un pasivo financiero o una partida no financiera, se separa del contrato principal y se contabiliza como un derivado separado si las características económicas y los riesgos del derivado implícito no están estrechamente relacionados con las del contrato principal, un instrumento separado con las mismas condiciones que el derivado implícito cumpliría la definición de derivado; y el contrato híbrido no se valora a valor razonable con cambios en resultados. Los derivados implícitos se valoran a valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en resultados. La reevaluación solo se realiza si hay un cambio en los términos del contrato que modifica significativamente los flujos de efectivo o una reclasificación de un activo financiero fuera de la categoría de valor razonable con cambios en resultados.

Un derivado incluido en un contrato híbrido cuyo contrato principal sean activos financieros no se contabiliza por separado. El activo financiero del contrato principal, junto con el derivado implícito, deben ser clasificados en su totalidad como un activo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

La Compañía no mantiene activos financieros en esta categoría.

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 cuando:

- a) Expiere 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 demostra 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 haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de transferencia, pero no haya transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo se continúa reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. 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 contraprestación que la Compañía sería requerida a devolver.

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una corrección del valor por pérdidas crediticias esperadas (PCE), para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las PCE se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos de efectivo esperados incluyen los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen parte integrante de las condiciones contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se establece para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio, desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento. Para las cuentas a cobrar comerciales y los activos por contratos, la Compañía aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por tanto, la Compañía no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo. La Compañía ha establecido una matriz de provisiones que se basa en su historial de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico.

Para los instrumentos de deuda a valor razonable, con cambios en otro resultado integral, la Compañía aplica la simplificación del riesgo de crédito bajo. En cada fecha de cierre, la Compañía evalúa si el instrumento de deuda se considera que tiene un riesgo de crédito bajo utilizando toda la información razonable y válida disponible sin costo ni esfuerzo indebido. Al realizar esta evaluación, la Compañía reevalúa la calificación crediticia del instrumento de deuda. Además, la Compañía considera que un activo financiero está en situación de impago cuando los pagos contractuales están vencidos desde hace 360 días. Sin embargo, en ciertos casos, la Compañía también puede considerar que un activo financiero está en situación de impago cuando la información interna o externa indica que es poco probable que la Compañía reciba las cantidades contractuales pendientes en su totalidad antes de tener en cuenta cualquier mejora crediticia que tenga la Compañía.

Un activo financiero se da de baja cuando no hay expectativa razonable de recuperar los flujos de efectivo contractuales.

Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas a pagar o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas a pagar se restan los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen los proveedores y otras cuentas por pagar.

Medición posterior

La medición posterior de pasivos financieros considerando su clasificación, es como se detalla a continuación:

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados.

CONSTRUCTORA TABOADA RIVERA PROPIEDADES TABORIVER S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de ser recomprados a corto plazo.

La Compañía no mantiene pasivos financieros bajo esta categoría.

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 permuta 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.

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.

3.6. Valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.
- El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

3.7. Activos intangibles

a) Activos intangibles adquiridos de forma separada

Los activos intangibles de vida útil definida son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada.

b) Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja al momento de su disposición, o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o disposición.

c) Método de amortización y vidas útiles

La amortización de los activos intangibles se carga a resultados sobre sus vidas útiles utilizando el método de la línea recta.

Se estima que el valor residual de todos los activos intangibles de la Compañía sea igual a cero.

A continuación, se presentan los principales activos intangibles y las vidas útiles usadas en el cálculo de amortización:

Item	vida útil (en años)
Software	3

3.8. Impuestos por recuperar

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un periodo menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros.

3.9. Impuesto a la renta corriente

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

- (i) **Impuesto a la renta corriente:** La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Al 31 de diciembre del 2019 la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES).

3.10. Provisiones y pasivos contingentes

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 pueda hacerse 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 actual de mercado antes de impuestos 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 serán registrados en los estados financieros cuando se considera que es probable que se confirmen en el tiempo y pueden ser razonablemente cuantificados; en caso contrario, solo se revela la contingencia en notas a los estados financieros. Los activos contingentes no se registran en los estados financieros, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es probable.

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

3.11. Beneficios a los empleados

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos.
- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

3.12. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de bienes inmuebles en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de sus bienes al comprador y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes.

3.13. Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo).

3.14. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

3.15. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Factores de riesgo financiero -

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés

La Compañía no mantiene obligaciones bancarias o pasivos con costo, por lo que su exposición a este riesgo es mínima.

(ii) Riesgo de precio y concentración

La Compañía no está expuesta a cambios significativos en los precios de los bienes y servicios adquiridos.

La Compañía mantiene un portafolio diversificado de clientes y proveedores, por lo tanto no tiene riesgos significativos de concentración.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Debido al giro del negocio, los ingresos de la Compañía provienen principalmente de la prestación de servicios. Las facturas emitidas por la Compañía son elaboradas al inicio de cada mes y su recuperación es inmediata.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo y equivalentes de efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denotan niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "AAA".

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en la siguiente institución financiera, que cuenta con la siguiente calificación:

Entidad financiera	Calificación	
	2019	2018
Banco Pacífico	AAA-	AAA-

CONSTRUCTORA TABOADA RIVERA PROPIEDADES TABORIVER S.A.
 NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica.

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

5. FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Corriente	
	2019	2018
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	11,386.93	2,492.81
Cuentas y documentos por cobrar (Nota 7)	17,966.17	32,148.17
Pagos anticipados		
Servicios y Otros Pagos Anticipados (nota 9)	4,091.29	904.69
Total activos financieros	33,444.39	35,545.67
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas y documentos por pagar (Nota 11)	52,032.42	87,679.55
Obligaciones empleados (Nota 13)	119,983.38	141,603.76
Anticipo clientes (Nota 14)	260,127.95	280,387.03
Total pasivos financieros	432,143.75	509,670.34

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los saldos de la cuenta efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

CONSTRUCTORA TABOADA RIVERA PROPIEDADES TABORIVER S.A.
 NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

<i>Equivalentes de efectivo:</i>	Año terminado	
	2019	2018
Caja chica Obra	500.00	1,472.65
Caja chica administración	0.00	1,020.16
Banco Pacifico (a)	10,886.93	0.00
Total	11,386.93	2,492.81

(a) Al 31 de diciembre 2019, corresponden a saldos de libre disponibilidad.

7. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los saldos de las cuentas por cobrar como se detalla a continuación:

<i>Cuentas por cobrar:</i>	Año terminado	
	2019	2018
Clientes no Relacionados	6,016.79	0.00
Cuentas por cobrar empleados	153.96	2,644.51
Anticipos Proveedores	11,801.42	29,503.66
Total	17,966.17	32,148.17

8. PROYECTOS INMOBILIARIOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los saldos proyectos inmobiliarios se detalla a continuación:

<i>Proyectos inmobiliarios:</i>	Año terminado	
	2019	2018
Materiales del proyecto (1)	2,817,052.55	2,063,198.55
Mano de obra	399,765.42	282,890.89
Costos indirectos	294,715.40	208,877.04
Gastos de administración	553,279.88	358,131.02
Activos por impuestos	151,978.43	112,789.21
Suministros y materiales	17,345.41	23,727.54
Total	4,234,137.09	3,049,614.25

(1) Valores que corresponde a materiales adquiridos para la construcción del proyecto inmobiliario "Conjunto Habitacional Balcón Real" ubicado en el Cantón Quito, Parroquia Kennedy, calle de los Abedules y Av. Calle N60

CONSTRUCTORA TABOADA RIVERA PROPIEDADES TABORIVER S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

9. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los saldos de la cuenta pagos anticipados se detalla a continuación:

<i>Pagos anticipados:</i>	Año terminado	
	2019	2018
Seguro construcción	1,905.23	0.00
Seguro Vehículo	2,186.06	904.69
Total	4,091.29	904.69

10. INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los saldos de la cuenta intangibles se detalla a continuación:

	Año terminado	
	2019	2018
Software	2,400.00	2,400.00
(-) Amortización acum. Software	1,999.80	1,199.88
Total	400.20	1,200.12

II. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los saldos de la cuenta y documentos por pagar se detalla a continuación:

<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>	Año terminado	
	2019	2018
Proveedores locales	23,770.35	45,940.36
Subtotal	23,770.35	45,940.36
<i>Obligaciones con Instituciones Financieras:</i>		
Sobregiros bancarios	28,262.07	63,909.20
Total	52,032.42	109,849.56

CONSTRUCTORA TABOADA RIVERA PROPIEDADES TABORIVER S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

12. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los saldos de la cuenta impuestos por pagar se detalla a continuación

	Año terminado	
	2019	2018
<i>Pasivo por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones en la fuente	263.07	939.49
Retención Impuesto al valor agregado	326.64	415.21
Impuesto a la renta por pagar (Nota 17)	1,064.90	0.00
Total	1,654.61	1,354.70

13. OBLIGACIONES CON EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los saldos de la cuenta Obligaciones con empleados se detalla a continuación

	Año terminado	
	2019	2018
<i>Leti por pagar:</i>		
Aportes por pagar	4,681.31	4,492.47
Fondos de reserva	737.72	546.82
Prestamos quirografarios	1,133.60	576.73
Subtotal	6,552.63	5,616.02
<i>Sueldos y provisiones empleados:</i>		
Sueldos por pagar	0.00	8,216.49
Provisión beneficios sociales	6,559.37	1,351.50
Liquidaciones por pagar (a)	104,942.25	126,419.75
Subtotal	111,501.62	135,987.74
15% Participación trabajadores (Nota 17)	1,929.13	0.00
Total	119,983.38	141,603.76

CONSTRUCTORA TABOADA RIVERA PROPIEDADES TABORIVER S.A.
 NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

- a) Corresponde a la obligación adquirida con empleados antiguos en la negociación por la compra de la compañía, valores que se detallan a continuación.

Nº	NOMBRES	VALOR PINIQUITTO
1	BETANCOURT GARCIA EDISON RICARDO	4,556.33
2	COQUE CONSTANTIN ELVIS MILEYA	13,208.67
3	ICAZA RUBIO ANITA CELESTIA ANITA	19,300.00
4	LINEZ CAMACHO MARIO HENRY	20,001.29
5	TUQUERES ROMERO DEISE MARIATRIZ	37,125.00
6	TOASA MASAPANTA MARISOL GUADALUPE	10,748.96
	TOTAL	104,942.25

14. ANTICIPO CLIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponde al efectivo recibido por parte de los clientes en calidad de anticipo y/o entrada por la compra de unidades habitacionales, en la parte no cubierta por el préstamo que una institución financiera otorgue al cliente:

<i>Anticipo de clientes:</i>	Año terminado	
	2019	2018
Anticipo de clientes	260,127.95	280,387.03
Total	260,127.95	280,387.03

15. PRESTAMO ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los saldos de Préstamos accionistas se detalla a continuación:

	Año terminado	
	2019	2018
Rivera Icaza Geoba Francisca	1,570,049.76	1,450,994.21
Taboada Rivera Sander Victorio	0.00	1,221.75
Familia Taboada Rivera	2,250,891.10	1,029,826.24
Total	3,820,940.86	2,482,042.20

16. PATRIMONIO

La composición del Patrimonio es la siguiente:

	Año terminado	
	2019	2018
Capital (a)	800.00	800.00
Utilidad del Ejercicio (Nota 17)	9,866.86	0.00
Total	10,666.86	800.00

- (a) Desde su constitución la compañía fue creada con un capital de 800 acciones ordinarias a un costo de \$ 1.00, cada una.

17. UTILIDAD DEL EJERCICIO

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% aplicable a las utilidades distribuidas.

La normativa vigente establece el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", el cual en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado, se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2019 y 2018 se determinó como sigue:

	Año terminado	
	2019	2018
Utilidad del ejercicio	12,866.86	0.00
Menos: Participación trabajadores (Nota 13)	1,929.13	0.00
Mas: Gastos no deducibles	364.63	0.00
Menos: Deducción discapacitado	7,036.80	0.00
Base imponible total	4,259.59	0.00
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta calculado (Nota 17)	1,064.90	0.00

Situación tributaria

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

años cuando la Administración Tributaria considere que no se hubiere declarado todo o parte del impuesto.

Al 31 de diciembre de 2019, el Servicio de Rentas Internas tiene el derecho de revisar el impuesto a la renta de los años 2016 en adelante.

Determinación y pago del impuesto a la renta

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades tributables la tasa del impuesto a la renta vigente. Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Tasas del impuesto a la renta

La tasa del impuesto a la renta es del 25%. No obstante, la tarifa impositiva será del 28%, en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes preferentes es menor al 50%, la tarifa del 28% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. Asimismo, se aplicará la tarifa del 28% a toda la base imponible, la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos saldos), patrimonio total, egresos gravables y costos y gastos deducibles, así como ciertas deducciones y exclusiones establecidas en la Ley. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Se excluyen de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos inherentes por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

Así también están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta, las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

CONSTRUCTORA TABOADA RIVERA PROPIEDADES TABORIVER S.A.
 NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

18. INGRESOS

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los bienes en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de su bien al comprador y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes.

La composición de los ingresos se detalla a continuación:

	Año terminado	
	2019	2018
Venta de departamentos	1,297,500.57	0.00
Descuento en ventas	-18,849.77	0.00
Otros	510.23	0.00
Total	1,279,161.03	0.00

19. COSTOS DE VENTA Y PRODUCCION

La composición de la cuenta costos de venta y producción es como sigue:

	Año terminado	
	2019	2018
<i>Costos de venta y Producción:</i>		
Materiales	1,011,211.38	0.00
Mano de obra	105,358.05	0.00
Otros costos indirectos	52,176.81	0.00
Total	1,168,746.24	0.00

CONSTRUCTORA TABOADA RIVERA PROPIEDADES TABORIVER S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

20. GASTOS ADMINISTRATIVOS

La composición de la gastos administrativos es como sigue:

	Año terminado	
	2019	2018
<i>Gastos administrativos:</i>		
Gastos sueldos	70,759.11	0.00
Otros gastos	26,794.79	0.00
Total	97,553.90	0.00

21. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas, Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el segundo suplemento del RO. 511 del viernes 29 de mayo del 2015 solicitó se prepare y remita por parte de la empresa un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (Anexo e Informe) o US\$3,000,000 (Anexo). En la referida Resolución se establece además las operaciones que no deben contemplarse para el análisis del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia y se menciona que no sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

La Compañía no ha efectuado durante los años 2019 y 2018 operaciones que superen dicho monto.

22. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

23. 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 los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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.

CONSTRUCTORA TABOADA RIVERA PROPIEDADES TABORIVER S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

24. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

25. 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 02 de marzo de 2020 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros.



Victorio Taboada Arce
Aprobado Especial



Dora Taboada
Contadora General