

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.

Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2019

Con el Informe de los Auditores Independientes

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.

Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2019

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado Separado de Situación Financiera

Estado Separado de Resultados Integrales

Estado Separado de Cambios en el Patrimonio

Estado Separado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros Separados



**KPMG del Ecuador Cía. Ltda.**

Av. Miguel H. Alcívar  
Mz. 302, solares 7 y 8  
Guayaquil – Ecuador

Teléfono: (593-4) 500 0051

### **Informe de los Auditores Independientes**

A la Junta de Accionistas y Miembros del Directorio  
Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.:

*Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros Separados*

#### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros separados de Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A. ("la Compañía"), que incluyen el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera separada de Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A. al 31 de diciembre de 2019, y su desempeño financiero separado y sus flujos de efectivo separados por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

#### *Base para la Opinión*

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Separados" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

#### *Énfasis en un Asunto*

Sin calificar nuestra opinión llamamos la atención a la nota 2(a), que menciona que estos estados financieros separados se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Adicionalmente, la Compañía presenta estados financieros consolidados conforme lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, los cuales se presentan por separado.

(Continúa)

### *Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en Relación con los Estados Financieros Separados*

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por el control interno que determina es necesario para permitir la preparación de los estados financieros separados que estén libres de errores materiales, ya sean debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que, la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los Encargados del Gobierno Corporativo de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

### *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Separados*

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros separados.

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y desarrollamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones; así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, o si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan causar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos requeridos a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros separados, o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no continúe como un negocio en marcha.

(Continúa)

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada sobre la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros separados. Somos responsables de la dirección, supervisión y desempeño de la auditoría del grupo. Somos solamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con, entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la auditoría y, los hallazgos significativos, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

*KPMG del Ecuador*

SC-RNAE 069

Junio 25 de 2020



David Clavijo Bolaños  
Director

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.  
(Guayaquil – Ecuador)

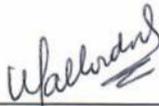
Estado Separado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Activos corrientes:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	US\$	755,217	438,995
Otras inversiones financieras	8		210,000	20,000
Otras cuentas por cobrar	9		52,628	499,034
Pagos anticipados			1,895	1,895
<b>Total activos corrientes</b>			<b>1,019,740</b>	<b>959,924</b>
<b>Activos no corrientes:</b>				
Inventarios	10		7,992,556	3,574,802
Instalaciones, equipos y vehículos, neto	11		70,248	107,911
Activos intangibles, neto			24,080	28,858
Inversiones en acciones	12		998	998
<b>Total activos no corrientes</b>			<b>8,087,882</b>	<b>3,712,569</b>
<b>Total activos</b>		US\$	<b>9,107,622</b>	<b>4,672,493</b>
<b><u>Pasivos y Patrimonio, Neto</u></b>				
<b>Pasivos corrientes:</b>				
Préstamos y obligaciones financieras	13	US\$	11,262	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar	14		165,729	35,550
Beneficios a empleados			3,912	2,934
<b>Total pasivos corrientes</b>			<b>180,903</b>	<b>38,484</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>				
Préstamos y obligaciones financieras	13		2,400,000	-
Beneficios a empleados			1,250	-
<b>Total pasivos no corrientes</b>			<b>2,401,250</b>	<b>-</b>
<b>Total pasivos</b>			<b>2,582,153</b>	<b>38,484</b>
<b>Patrimonio, neto:</b>				
Capital acciones	16		7,520,000	620,000
Aportes para futuras capitalizaciones	16		-	4,400,000
Resultados acumulados			(994,531)	(385,991)
<b>Total patrimonio, neto</b>			<b>6,525,469</b>	<b>4,634,009</b>
<b>Total pasivos y patrimonio, neto</b>		US\$	<b>9,107,622</b>	<b>4,672,493</b>

  
Marias Hozapfe de la Fuente  
Gerente General

  
Wendy Gallardo  
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados.

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.

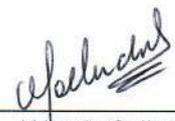
Estado Separado de Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos:			
Gastos de administración	19	US\$ (513,430)	(313,145)
Gastos de ventas	19	(42,419)	-
Otros gastos		<u>(41,153)</u>	<u>(47,008)</u>
Total gastos		<u>(597,002)</u>	<u>(360,153)</u>
Costo financiero:			
Ingresos financieros		8,908	10,077
Costos financieros	20	<u>(20,446)</u>	<u>(476)</u>
Costo financiero, neto		<u>(11,538)</u>	<u>9,601</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta		(608,540)	(350,552)
Impuesto a la renta	15	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida neta		<u>US\$ (608,540)</u>	<u>(350,552)</u>

  
 \_\_\_\_\_  
 Matias Holzapfel de la Fuente  
 Gerente General

  
 \_\_\_\_\_  
 Wendy Gallardo  
 Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados.

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.

Estado Separado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	Capital acciones	Aportes para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados	Total patrimonio, neto
Saldos al 1 de enero de 2018, sin auditoría	US\$	1,000	619,000	(35,439)	584,561
Pérdida neta		-	-	(350,552)	(350,552)
Transacciones con accionistas:					
Aumento de capital	16	619,000	(619,000)	-	-
Aporte para aumento de capital	16	-	4,400,000	-	4,400,000
Saldos al 31 de diciembre de 2018		620,000	4,400,000	(385,991)	4,634,009
Pérdida neta		-	-	(608,540)	(608,540)
Transacciones con accionistas:					
Aporte para aumento de capital	16	-	2,500,000	-	2,500,000
Aumento de capital	16	6,900,000	(6,900,000)	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2019	US\$	<u>7,520,000</u>	<u>-</u>	<u>(994,531)</u>	<u>6,525,469</u>

  
 Marias Hualzaprú de la Fuente  
 Gerente General

  
 Wendy Gallardo  
 Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados.

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.

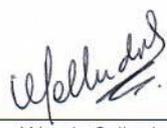
Estado Separado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2019	2018
Pérdida neta	US\$	(608,540)	(350,552)
Ajustes:			
Depreciación de instalaciones, equipos y vehículos	11	41,257	18,351
Baja de instalaciones, equipos y vehículos	11	1,114	-
Amortización de activos intangibles		18,246	-
Intereses pagados		20,446	476
		<u>(527,477)</u>	<u>(331,725)</u>
Disminución (aumento) en:			
Otras cuentas por cobrar		446,851	(470,984)
Inventarios		(4,417,754)	(3,520,724)
Pagos anticipados		-	(1,895)
Otros activos		-	(998)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar		130,179	32,004
Beneficios a empleados		2,228	-
Efectivo usado por las actividades de operación		<u>(4,365,973)</u>	<u>(4,294,322)</u>
Intereses pagados		(9,184)	(476)
Impuesto a la renta pagado		<u>(445)</u>	<u>(202)</u>
Flujo neto de efectivo de las actividades de operación		<u>(4,375,602)</u>	<u>(4,295,000)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de instalaciones, equipos y vehículos	11	(4,708)	(108,202)
Adquisición de activos intangibles		(13,468)	(28,858)
Cobro de otras inversiones		20,000	-
Adquisición de otras inversiones financieras	8	(210,000)	(20,000)
Flujo neto de efectivo de las actividades de inversión		<u>(208,176)</u>	<u>(157,060)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aumento de capital - aporte de accionistas	16	2,500,000	4,400,000
Recibido de préstamos y obligaciones financieras		2,400,000	-
Flujo neto de efectivo de las actividades de financiamiento		<u>4,900,000</u>	<u>4,400,000</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo		316,222	(52,060)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>438,995</u>	<u>491,055</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7 US\$	<u><u>755,217</u></u>	<u><u>438,995</u></u>

  
 Marías Holzapfel de la Fuente  
 Gerente General

  
 Wendy Gallardo  
 Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados.

**(1) Entidad que Reporta**

(a) Descripción del Negocio

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A. (la "Compañía"), fue constituida en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, según escritura pública de fecha 29 de agosto de 2017 e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de agosto del 2017, la actividad principal de la Compañía es la de inmobiliaria que incluye compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o de terceros, de urbanizaciones, lotizaciones o ciudadelas, edificios de apartamentos y viviendas.

La participación accionaria de la Compañía se encuentra integrada por los accionistas Inversiones Galilea - Ecuador S. A. e Inmoindustrial Saturno S. A. con el 87% y 13%, respectivamente, ambas de nacionalidad ecuatoriana. La controladora principal de la Compañía es Inversiones Galilea – Ecuador S. A. constituida en la ciudad de Guayaquil, provincia de Guayas.

La dirección principal de la Compañía es Av. de la Américas, Edif. Sky Building, Piso 10, Oficina 10.18.

La Compañía al 31 de diciembre de 2019 presenta flujos de caja operativos negativos de US\$4,375,602 (US\$4,295,000, al 31 de diciembre de 2018) originados principalmente por las inversiones que están siendo realizadas en la ejecución de las obras relacionadas a los proyectos de construcción de viviendas. La Administración considera que mantener un índice de capital de trabajo negativo no implica que la Compañía no esté en capacidad de cumplir con sus obligaciones en el corto plazo, lo que se ve reforzado con la implementación de acciones que, en conjunto con los asuntos descritos en los párrafos siguientes, le permitirán administrar adecuadamente el riesgo de liquidez.

(b) Situación Actual del País

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de COVID-19 como pandemia. En marzo 16 de 2020, el Gobierno de Ecuador mediante Decreto Ejecutivo No. 1017, declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, con base en el cual las autoridades gubernamentales tomaron medidas para contener el brote, incluyendo entre otras: la restricción de movilidad, restricción de entrada a visitantes extranjeros, suspensión de actividades en ciertos sectores productivos e incentivando el teletrabajo.

Conforme a lo indicado por la autoridad sanitaria nacional, detuvo sus operaciones tanto en faenas de construcción como de las labores administrativas a partir de la segunda quincena del mes de marzo del 2020. Como medidas, la Administración implementó el teletrabajo manteniendo la operación de la Compañía durante este tiempo, un detalle es como sigue:

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- En cuanto al personal de administración de proyectos, se implementó teletrabajo centrado en planificación y presupuestación de los tres proyectos. La Compañía, ajustando a la realidad del teletrabajo llamó a vacaciones a sus colaboradores administrativos durante el mes de abril, y luego se implementó, en acuerdo con todos sus colaboradores, un ajuste a la jornada laboral, teniendo relación con la carga laboral de cada uno.
- En términos de ventas y en marketing se implementaron campañas de comunicación y promoción en redes sociales. Estas actividades y en conjunto con una revisión de la base de datos de clientes permitieron que la Compañía lograra buenos niveles de reserva de casas en los meses de marzo, abril y mayo del presente año.
- La Compañía se ha enfocado en mantener una flexibilidad en costos. En esta línea la detención de faenas de construcción no ha generado un egreso de caja, debido a que las obras han sido contratadas por obra cierta.
- Los proyectos inmobiliarios se encuentran en fase inicial de construcción. En esta línea se ha decidido en iniciar obras que ayuden a generar ventas, es decir la construcción de las villas modelo, y de los portales de entrada a cada proyecto y terminar los movimientos de tierras.
- En relación con la obtención de los permisos de construcción en Daule y Guayaquil, la cuarentena implementada si ha impactado en los tiempos estimados en la obtención de dichos permisos debido a que las municipalidades también han detenido estas funciones.

Se considera que esto tendrá un impacto en la entrega de viviendas proyectadas para el presente año, las cuales se reprogramará dentro del primer semestre del año 2021; sin embargo, la Administración de la Compañía, no tiene planes de liquidar las operaciones y estas se llevarán a cabo hasta haber ejecutado la venta de todos los lotes y fortalecer la incorporación de la marca en el mercado ecuatoriano. Para el año 2020, la Administración se encuentra llevando a cabo las siguientes acciones estratégicas:

- Los accionistas han confirmado que continuarán proporcionando su apoyo financiero para la continuidad de las operaciones y han confirmado su intención de incrementar el capital acciones a efectos de fortalecer el patrimonio de la Compañía; así mismo, a medida que se vayan terminando los proyectos actualmente en construcción, la operación se tornará más rentable.
- La Compañía ha obtenido fuentes de financiamiento locales como internacionales. En consecuencia, la principal fuente de financiamiento son las líneas de crédito obtenidas en Estados Unidos con el banco JPMorgan las cuales representan costos de financiamiento menores al que se obtendría con el sistema financiero ecuatoriano.

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados sobre una base de negocio en marcha y no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos registrados de los activos o a los montos y clasificación de los pasivos que podrían ser necesarios si la Compañía no estuviere en capacidad de continuar en existencia.

(Continúa)

**(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros Separados**

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en cumplimiento de lo establecido en Resolución de Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SC.ICI.CPAIFRS. G.11.007, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre de 2011, la que requiere la presentación de estados financieros separados a los accionistas y organismos de control. Los estados financieros consolidados de la Compañía y su subsidiaria se presentan por separado.

Estos estados financieros separados fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 29 de febrero del 2020 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta de Accionistas de la misma.

Estos son los primeros estados financieros separados de la Compañía en los que se ha aplicado la NIIF 16 Arrendamientos y IFRIC 23 Incertidumbres sobre los tratamientos de los impuestos a las ganancias. Los cambios en políticas contables significativas se describen en la nota 4.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros separados han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros separados adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros separados adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(d) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de estados financieros separados de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

i. Juicios

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros separados adjuntos.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

ii. Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año que terminará el 31 de diciembre de 2020, se incluye en la:

- Nota 3(j) - Reconocimiento de ingresos.

iii. Medición de Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial, (ii) revelación y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIFs los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En las notas 3(b) y 6 se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

**(3) Políticas de Contabilidad Significativas**

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros separados, a menos que otro criterio sea indicado.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado separado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Instrumentos Financieros

i. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Medición Inicial

La Compañía reconoce inicialmente las cuentas por cobrar comerciales y los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (diferente a una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero son inicialmente reconocidos a su valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible (para un ítem que no se mide al valor razonable con cambios en resultados). Una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo, es inicialmente medida al precio de la transacción.

ii. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Clasificación y Medición Posterior

Activos Financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: i) costo amortizado; ii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales – instrumentos de deuda; iii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales – instrumentos de patrimonio; o, iv) valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros mantienen su clasificación inicial, a menos que la Compañía cambie su modelo de negocio para administrar los activos financieros; en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasifican a la categoría correspondiente a partir del primer período de reporte posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si dicho activo (siempre que no esté clasificado a su valor razonable con cambios en resultados) se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es la recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales; y si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Un activo financiero correspondiente a un instrumento de deuda se mide al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (siempre que no esté clasificado al valor razonable con cambios en resultados) si tales activos financieros se mantienen ya sea bajo el modelo de negocio de recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales y/o por la venta del referido activo financiero; y, si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

Con base al modelo de negocios, los activos financieros de la Compañía se clasifican bajo la medición de costo amortizado.

Activos Financieros: Evaluación del Modelo de Negocio

La Compañía realiza una evaluación objetiva del modelo de negocio en el que un activo financiero se mantiene en un portafolio debido a que esto refleja la forma en que se maneja el negocio y se proporciona información a la Administración. La evaluación incluye principalmente los siguientes aspectos:

- las políticas y objetivos establecidos para el portafolio y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Esto incluye evaluar si la estrategia de la Administración se centra en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés, hacer coincidir la duración de los activos financieros con la duración de los pasivos relacionados; y,
- cómo se evalúa el desempeño del portafolio y se informa a la Administración de la Compañía; y los riesgos que afectan el desempeño del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo de negocio) y cómo se administran esos riesgos.

Los activos financieros que se mantienen para negociar o se administran y cuyo desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable se miden al valor razonable con cambios en resultados. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía mantiene únicamente activos financieros para ser cobrados a su vencimiento, los que están representados principalmente por las otras cuentas por cobrar, las que presenta un período promedio de recuperación entre 60 a 90 días.

Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses

Para propósitos de esta evaluación, "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el reconocimiento inicial. El "interés" se define como la consideración del valor del dinero en el tiempo y el riesgo de crédito asociado con el monto del principal pendiente de pago durante un período de tiempo particular y para otros riesgos y costos de préstamos básicos (por ejemplo, riesgo de liquidez y costos administrativos), así como un margen de ganancia.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene un término contractual que podría cambiar el tiempo o el monto de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpla con esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- eventos contingentes que cambiarían el monto o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que pueden ajustar la tasa de cupón contractual, incluidas las características de tasa variable;
- características de prepago y extensión; y,
- términos que limitan la reclamación de la Compañía de los flujos de efectivo de activos especificados (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de pago de principal e intereses únicamente si el monto del pago anticipado representa sustancialmente los montos impagos de capital e intereses pendientes de pago, lo que puede incluir una compensación adicional razonable por la terminación anticipada del contrato.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los activos financieros están representados principalmente por el efectivo y equivalentes a efectivo (activos a libre disposición) y otras cuentas por cobrar, cuya exposición a cambios de sus términos contractuales de pago es remota, por lo que su recuperación estará dada principalmente por condiciones contractuales.

Activos Financieros: Medición Posterior y Ganancias y Pérdidas

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluidos los ingresos por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

Activos financieros al costo amortizado: Estos activos se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

Instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método del interés efectivo, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican a resultados.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene principalmente activos financieros registrados a costo amortizado.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

iii. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Baja

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o éstas han expirado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado separado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Cuentas por Cobrar Comerciales

Representados en el estado separado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, tienen vencimiento a 12 meses cortados desde la fecha del estado separado de situación financiera.

El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales, se estiman al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado separado de situación financiera. Las cuentas por cobrar comerciales, son medidas al monto de la factura si el efecto del descuento es inmaterial. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros separados anuales.

El monto en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

Otras Cuentas por Cobrar

La Compañía presenta cuentas por cobrar relacionadas dentro de esta categoría y corresponde a desembolsos realizados a su relacionada Constructora Galilea CONSGALILEA S. A. para que ésta haga frente a sus obligaciones, posteriormente la relacionada factura a la Compañía. Esta cuenta se registra a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado, pues no devenga intereses y se recupera en un mes máximo.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Inversión en Acciones

La inversión en acciones corresponde a inversiones que la Compañía mantiene en la subsidiaria Constructora Galilea CONSGALILEA S. A. en el cual posee una participación accionaria del 99.98% y ejerce control. Las actividades de la subsidiaria corresponden a construcción y promoción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales y otro tipo de edificaciones.

Pasivos Financieros no Derivados – Medición

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la compañía no mantiene pasivos financieros significativos.

Préstamos bancarios: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a la tasa vigente en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados y otros resultados integrales en el rubro costos financieros.

Los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los otros pasivos financieros se componen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar.

iv. Capital Acciones

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(c) Inventarios

Los proyectos inmobiliarios en curso se presentan clasificados en el rubro de inventarios. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los inventarios incluyen los costos de adquisición de terrenos, costos de desarrollo de proyectos en construcción, proyecto de arquitectura, estudios y especialidades.

La valorización de los inventarios al cierre del período terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no exceden de su valor neto de realización.

La clasificación de inventarios corrientes se ha definido cuando el bien esté disponible para la venta o se espera que esté disponible antes de 12 meses.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El costo de inventario incluye los costos externos más los costos internos formados por consumos de materiales en bodega, costos de mano de obra directa e indirecta empleada en la construcción y una imputación de costos indirectos necesarios para llevar a cabo la inversión si es que corresponde.

Las obras en construcción de proyectos inmobiliarios que no se espera estén concluidas antes de 12 meses y los terrenos disponibles para futuros proyectos se clasifican en el activo no corriente.

(d) Instalaciones, Equipos y Vehículos

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de instalaciones, equipos y vehículos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, si las hubiese.

Instalaciones, equipos y vehículos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los programas de computación adquiridos que están integrados a la funcionalidad de los equipos relacionados, son capitalizados como parte de los respectivos equipos.

Cuando partes significativas de una partida de instalaciones, equipos y vehículos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Cualquier ganancia o pérdida de la disposición de un elemento de instalaciones, equipos y vehículos, calculada como la diferencia entre el producto obtenido de la disposición y el valor en libros del elemento, se reconoce en resultados.

ii. Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. El importe en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en mobiliario y equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de instalaciones, equipos y vehículos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil estimada para cada componente de instalaciones, equipos y vehículos. Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(Continúa)

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los elementos de instalaciones, equipos y vehículos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso. Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son los siguientes:

	<u>Vida Útil</u>
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Instalaciones	<u>-</u>

La Administración no ha considerado necesario establecer un valor residual para instalaciones, equipos y vehículos, debido a que no espera recibir ningún beneficio económico sobre la disposición de esos bienes al final de su vida útil.

Las mejoras e instalaciones en los activos arrendados se deprecian en el período más corto entre el plazo del arrendamiento y sus vidas útiles. Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía no ha establecido el plazo de depreciación de las mejoras en la propiedad arrendada ni ha realizado la correspondiente depreciación.

(e) Activos Intangibles

La Compañía registra los activos intangibles a su costo de adquisición menos la amortización acumulada, tales activos tienen una vida útil finita.

La vida útil estimada para los períodos en curso y los comparativos de los programas y licencias de computación son de 3 años.

Amortización

La amortización de los intangibles se basa en el costo del activo y se reconoce en resultados y se amortizan con base al método de línea recta durante la vida útil estimada de los mismos, desde la fecha en la que se encuentren disponibles para su uso.

(f) Inversión en Subsidiaria

Una subsidiaria es una entidad que es controlada por la Compañía, por lo cual esta última está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre aquella. Así también, las subsidiarias son aquellas entidades en las cuales la Compañía tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades.

En estos estados financieros separados las inversiones de la Compañía en subsidiarias se reconocen por el método del costo y los ingresos por dividendos se registran únicamente cuando sus subsidiarias declaran dichos dividendos.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

En cada fecha de presentación, la Compañía determina si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado el valor de las inversiones en las subsidiarias. Si fuere ese el caso, la Compañía calcula el importe de la pérdida por deterioro del valor como la diferencia entre el importe recuperable de la subsidiaria y su importe en libros y lo registra contra los resultados (véase nota 3 (g)).

(g) Deterioro

i. Activos Financieros no Derivados

La Compañía reconoce las estimaciones de deterioro de valor para las pérdidas crediticias esperadas de los siguientes instrumentos financieros:

- los activos financieros medidos al costo amortizado; y,
- los instrumentos de deuda medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

La Compañía mide las estimaciones de deterioro de valor sobre la base de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por los siguientes activos, en los que las pérdidas crediticias esperadas se miden en un período de doce meses:

- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los cuales el riesgo crediticio (v.g. el riesgo de que ocurra un incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía cuenta con otras cuentas por cobrar relacionadas. Sin embargo, las estimaciones de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales se esperan sean medidas por la Compañía sobre la base de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del instrumento. Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible, la que incluye análisis cuantitativos y cualitativos, con base en la experiencia histórica de la Compañía, una evaluación crediticia actual y prospectiva.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles eventos de incumplimiento que pudieren ocurrir durante la vida esperada del activo financiero. Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses corresponden a aquellas pérdidas esperadas durante el tiempo de vida del activo que surgen de posibles sucesos de incumplimiento a ocurrir en un período de 12 meses contados a partir de la fecha de presentación de los estados financieros separados (o de un período inferior si el activo financiero tiene una vida menor a 12 meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual durante el que la Compañía está expuesta al riesgo de crédito.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas de sus cuentas por cobrar surgen cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo a los términos originales. La existencia de dificultad financiera significativa por parte del deudor, por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no fue requerido el registro de provisión de deterioro de cuentas por cobrar por clientes, debido a encontrarse la Compañía en la etapa de construcción de los proyectos inmobiliarios para posteriormente proceder con su venta.

Activos Financieros con Deterioro Crediticio

En cada fecha de presentación de los estados financieros separados, la Compañía evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado presentan deterioro crediticio; condición que surge cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero. Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- incumplimiento de pagos o cuentas por cobrar vencidas por de más de 30 días;
- la reestructuración de un crédito por parte de la Compañía en términos que ésta no consideraría bajo otras circunstancias;
- es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de las Estimaciones de Deterioro y Castigos

Las estimaciones de deterioro de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del valor registrado de los activos financieros correspondientes.

ii. Deterioro de Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios es revisado en la fecha del estado separado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados en el grupo más pequeño de activos que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder el valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros debido a que la Compañía tiene año y medio en operaciones.

(h) Beneficios de Empleados

i. Beneficios Post-Empleo

Planes de Beneficios Definidos – Jubilación Patronal e Indemnización por Desahucio

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados. Además dicho Código del Trabajo establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada con base en el número de años de servicio.

La obligación neta de la Compañía relacionada con el plan de jubilación patronal e indemnización por desahucio se determina por separado, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en los anteriores; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectado.

Con base a la evaluación de la Administración de la Compañía, se reconoce en resultados la totalidad de las ganancias o pérdidas actuariales que surgen del plan de beneficios definidos de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio, aunque la NIC 19 Beneficios a los Empleados (2011), aplicable retroactivamente para períodos

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

anuales que iniciaron en o después del 1 de enero de 2013, eliminó tal opción y requiere que tales ganancias o pérdidas actuariales se reconozcan en otros resultados integrales. Las ganancias o pérdidas actuariales, así como todos los gastos relacionados con estos beneficios, excluyendo el saneamiento del descuento, se reconocen en resultados en los gastos por beneficios a empleados.

Cuando tengan lugar mejoras o reducciones en los beneficios del plan, la modificación resultante en el beneficio que se relaciona con servicios pasados prestados por los empleados o la ganancia o pérdida por la reducción, será reconocida inmediatamente en resultados. La Compañía reconoce ganancias y pérdidas en la liquidación de un plan de beneficios definidos cuando ésta ocurre.

ii. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a aquellas establecidas en el Código del Trabajo.

iii. Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

(i) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado separado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para cancelar la obligación y el monto puede ser estimado de manera fiable.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a una tasa antes de impuesto que refleja la valoración actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado separado 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 éstas.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(j) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

i. Ingresos por Ventas de Bienes Inmuebles / Costos de las Ventas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía no presenta ingresos ordinarios ni costos de las ventas, debido a que se encuentran en la fase inicial de construcción de los proyectos.

ii. Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(k) Ingresos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por intereses, los cuales son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

(l) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente. El impuesto a la renta corriente es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

i. Impuesto Corriente

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y es reconocido en resultados, excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

ii. Exposición Tributaria

Al determinar los montos del impuesto corriente la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales.

(Continúa)

La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determinen.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no generó gasto de impuesto a la renta, véase nota 15.

#### **(4) Cambios en las Políticas Contables**

Con excepción de los cambios que se explican a continuación, la Compañía ha aplicado consistentemente las políticas de contabilidad que se describen en la nota 3 a todos los periodos presentados en los estados financieros separados adjuntos.

La Compañía ha aplicado inicialmente otras nuevas normas que entran en vigor a partir del 1 de enero de 2019, pero no tienen un efecto material sobre los estados financieros separados de la Compañía.

##### NIIF 16 Arrendamientos

##### Definición de un Arrendamiento

Antes del 1 de enero de 2019, la Compañía determinaba al inicio del contrato si un acuerdo era o contenía un arrendamiento bajo la CINIIF 4 "Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento". Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento basado en la definición de un arrendamiento de la NIIF 16 Arrendamientos.

En la transición a la NIIF 16, la Compañía eligió aplicar el recurso práctico para eximir la evaluación de qué transacciones son arrendamientos. La Compañía aplicó la NIIF 16 solo a los contratos que previamente se identificaron como arrendamientos. Los contratos que no fueron identificados como arrendamientos bajo la NIC 17 y la CINIIF 4 no fueron reevaluados para determinar si existe un arrendamiento bajo la NIIF 16. Por lo tanto, la definición de un arrendamiento bajo la NIIF 16 se aplicó solo a los contratos celebrados o cambiados a partir del 1 de enero 2019.

##### Como Arrendatario

La Compañía mantiene contrato de alquiler de la oficina administrativa que finaliza el 30 de septiembre 2020, el cual mantiene términos contractuales para renovación de conformidad con las necesidades y sin restricciones para ambas partes; así como, las proyecciones del negocio implican aumentar la operatividad de la Compañía y buscar nuevas instalaciones adaptadas a sus necesidades.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Compañía anteriormente clasificaba los arrendamientos como operativos o financieros, basados en la evaluación de si el alquiler transfería significativamente todos los riesgos y gratificaciones referentes a la propiedad del activo subyacente a la Compañía. Bajo NIIF 16, la Compañía deberá reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento para los arrendamientos que cumplan la definición de la Norma.

La Compañía utilizó varios recursos prácticos al aplicar la NIIF 16 a arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos según la NIC 17. En particular, la Compañía:

- No reconoció activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos para los cuales el plazo del arrendamiento finaliza dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de aplicación inicial;
- No reconoció activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos para activos de bajo valor; y,
- excluyó los costos directos iniciales de la medición del activo por derecho de uso en la fecha de la aplicación inicial.

Con base al análisis de las características de los contratos de arrendamiento vigentes en el año 2019, principalmente contratos de bajo valor y con plazo menor a un año, la Compañía no tuvo impacto por la adopción de la NIIF 16; y, en consecuencia, la política de arriendo de bajo costo y plazo menor a un año, no reconoció pasivos por arrendamiento alguno. El gasto reconocido en el año 2019 fue de US\$8,720 (US\$3,634, en el año 2018) relacionados con estos contratos de arrendamiento.

CINIIF 23 Incertidumbre sobre el tratamiento de Impuesto a las Ganancias

La Compañía contabiliza las incertidumbres de los tratamientos por impuesto a la renta de acuerdo a lo requerido por la CINIIF 23, Norma que entró en vigencia el 1 de enero de 2019. Esta interpretación clarifica como aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existen incertidumbres a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias. Adicionalmente, establece que la entidad debe de considerar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejar el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal, las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

La Administración de la Compañía en su evaluación determinó que esta interpretación no tiene un impacto material en los estados financieros separados de la Compañía.

**(5) Normas Nuevas y Revisadas e Interpretaciones Emitidas pero Aún no Efectivas**

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto material sobre los estados financieros separados:

- Modificación a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- Definición de Negocios (Mejoras a la NIIF 3).
- Definición de Material (Mejoras a las NIC 1 y NIC 8).
- NIIF 17 Contratos de Seguros.
- Ventas o Contribuciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocios Conjuntos (Mejoras a las NIIF 10 y NIC 28).

(Continúa)

**(6) Determinación de Valores Razonables**

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición en el mercado principal o, en su ausencia, en mercado más ventajoso al que la Compañía tiene acceso a esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja su riesgo de incumplimiento. Algunas de las políticas y revelaciones contables la Compañía requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. Cuando existe uno disponible, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento usando el precio cotizado en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado se considera “activo” si las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información de precios sobre una base continua.

Si no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía usa técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado considerarían al fijar el precio de una transacción.

Si un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, la Compañía mide los activos y las posiciones de largo plazo a un precio comprador y los pasivos y posiciones cortas a un precio vendedor.

Normalmente la mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es el precio de transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. Si la Compañía determina que el valor razonable en el reconocimiento inicial difiere del precio de transacción y el valor razonable no tiene un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico ni se basa en una técnica de valoración para la que se considera que los datos de entrada no observables son insignificantes en relación con la medición, el instrumento financiero se mide inicialmente al valor razonable, ajustado para diferir la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de la transacción. Posteriormente, esa diferencia se reconoce en resultados usando una base adecuada durante la vida del instrumento, pero nunca después del momento en que la valoración está totalmente respaldada por datos de mercado observables o la transacción ha concluido.

**(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

El detalle del efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en caja	US\$	362	520
Depósitos en bancos		114,855	198,475
Depósito a plazo fijo		<u>640,000</u>	<u>240,000</u>
	US\$	<u>755,217</u>	<u>438,995</u>

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Depósito a plazo fijo corresponde a tres inversiones en un banco local, con vencimiento entre 21 y 79 días plazo y tasa de interés fija anual de entre el 5.10% y 6.25% (depósito a plazo fijo a 91 días plazo y tasa de interés fija anual del 4.15%, en el 2018).

**(8) Otras Inversiones**

Al 31 de diciembre de 2019, las otras inversiones por US\$210,000 corresponden a un depósito a plazo mantenido en un banco local con vencimiento a 109 días plazo y tasa de interés fija anual del 6.55% (depósito a plazo fijo por US\$20,000 a 365 días plazo y tasa de interés final anual del 4.5%, en el 2018).

**(9) Otras Cuentas por Cobrar**

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	Nota		2019	2018
Cuentas por cobrar relacionadas	18	US\$	48,516	417,416
Anticipos a proveedores			3,465	81,416
Crédito tributario impuesto a la renta			647	202
		US\$	<u>52,628</u>	<u>499,034</u>

Al 31 de diciembre de 2018, los anticipos a proveedores representan principalmente anticipo por promesa de compra venta para un terreno ubicado en vía a la costa, el cual fue suscrito el 29 de octubre de 2018 con la Compañía Starlux S.A.

**(10) Inventarios**

El detalle de inventarios al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

		2019	2018
Terrenos futuros proyectos	US\$	5,372,014	3,171,645
Costos de construcción		<u>2,620,542</u>	<u>403,157</u>
	US\$	<u>7,992,556</u>	<u>3,574,802</u>

A cada fecha del estado separado de situación financiera, los saldos de inventarios están compuestos de la siguiente manera:

- Costos de construcción: corresponden principalmente a los costos incurridos en urbanizar los terrenos disponibles para la venta sobre las primeras etapas de los proyectos urbanísticos denominados Valle Norte, Villa de Santay y Villa Blanca, a la presente fecha, se encuentran en etapa de construcción de viviendas. Un detalle de los avances urbanísticos es como siguen:

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Valle Norte: El proyecto se encuentra ubicado en el km. 6 de la vía Salitre y cuenta con el relleno para las primeras dos etapas sobre un total de 61,883 m2 para un proyecto urbanístico de 230 viviendas. En construcción se ha avanzado con el levantamiento de los muros perimetrales del proyecto para las primeras dos etapas, y cerramiento del proyecto en general. Se ha construido el ducto cajón de entrada definitiva al proyecto. En cuanto a servicios públicos, el proyecto ya cuenta con la acometida de agua potable por parte de Amagua y acometida de energía eléctrica. A la presente fecha, la Compañía cuenta con el permiso de construcción y el porcentaje de avance del proyecto al 31 de diciembre de 2019 es del 10%.
- Villas de Santay: El proyecto se encuentra ubicado en el km 2.5 de la vía El PAN de Durán - Boliche, y cuenta con el relleno para las primeras dos etapas sobre un total de 91,712 m2 para un proyecto urbanístico de 502 viviendas. En construcción se ha avanzado con el levantamiento de los muros perimetrales del proyecto para las primeras dos etapas, y cerramiento del proyecto en general. Se ha construido el ducto cajón de entrada definitiva al proyecto. En cuanto a servicios públicos, el proyecto ya cuenta con la acometida de energía eléctrica. Se ha ejecutado la perforación del pozo profundo para la provisión de agua potable al proyecto definitivo. A la presente fecha, la Compañía se encuentra en proceso de obtención de los permisos de construcción en la ciudad de Durán, presentándose retrasos por la cuarentena debido al COVID-19 que ha afectado los tiempos estimados en la obtención de dichos permisos y el porcentaje de avance del proyecto al 31 de diciembre de 2019 es del 7%.
- Villa Blanca: El proyecto se encuentra ubicado en el km. 24 de la vía la costa y cuenta con el relleno y movimientos de tierras para las primeras dos etapas sobre un total de 142,126 m2 para un proyecto urbanístico de 724 viviendas. En construcción se ha avanzado con el levantamiento de los muros perimetrales, y cerramiento del proyecto en general. A la presente fecha, la Compañía se encuentra en proceso de obtención de los permisos de construcción en la ciudad de Guayaquil, presentándose retrasos por la cuarentena debido al COVID-19 que ha afectado los tiempos estimados en la obtención de dichos permisos y el porcentaje de avance del proyecto al 31 de diciembre de 2019 es del 5%.
- Terrenos para futuros proyectos: corresponde principalmente al costo incurrido en la adquisición de 142,126 m2 para el desarrollo del proyecto denominado Villa Blanca sobre terrenos disponibles para futuros proyectos de urbanización y su comercialización.

**(11) Instalaciones, Equipos y Vehículos**

El detalle y movimiento de instalaciones, equipos y vehículos al y por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		Mejoras en propiedad arrendada	Muebles y enseres	Equipos de oficina	Equipos de computación	Vehículos	Total
<b>Costo:</b>							
Saldo al 1 de enero de 2018	US\$	16,500	-	1,305	255	-	18,060
Adiciones		623	1,126	585	19,038	86,830	108,202
Saldo al 31 de diciembre de 2018		17,123	1,126	1,890	19,293	86,830	126,262
Adiciones		491	581	1,172	2,464	-	4,708
Bajas		(1,114)	-	-	-	-	(1,114)
Transferencia		-	-	(30)	30	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US\$	16,500	1,707	3,032	21,787	86,830	129,856
<b>Depreciación acumulada:</b>							
Gasto de depreciación del año	US\$	-	(90)	(169)	(4,216)	(13,876)	(18,351)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		-	(90)	(169)	(4,216)	(13,876)	(18,351)
Gasto de depreciación del año		(16,500)	(138)	(272)	(6,982)	(17,365)	(41,257)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US\$	(16,500)	(228)	(441)	(11,198)	(31,241)	(59,608)
<b>Valor neto en libros:</b>							
Al 31 de diciembre de 2018	US\$	17,123	1,036	1,721	15,077	72,954	107,911
Al 31 de diciembre de 2019	US\$	-	1,479	2,591	10,589	55,589	70,248

Las compras de bienes durante el 2019 representan principalmente compra de muebles de oficina por US\$582, equipos de telefonía para oficinas administrativas por US\$1,172, dos computadores portátiles para contabilidad y la Gerencia de ventas por US\$2,064 y una impresora para las oficinas administrativas por US\$400.

**(12) Inversiones en Acciones**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 un resumen de las inversiones en acciones es el siguiente:

	Participación	2019	2018
Subsidiaria - al costo:			
Constructora Galilea CONSGALILEA S.A.	99.98%	US\$ 998	998

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, según escritura pública de fecha 4 de abril de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de abril del 2018, la actividad principal de la Compañía es brindar el servicio de ejecución de obras de construcción en sus fases o etapas, que incluye la construcción y promoción de todo tipo de edificios residenciales.

A continuación, un detalle de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos de Constructora Galilea CONSGALILEA S. A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

		2019	2018
Activos	US\$	173,286	437,518
Pasivos		119,160	452,022
Patrimonio		54,126	(14,504)
Ingresos		477,730	-
Gastos		(406,617)	(15,504)

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

**(13) Préstamos y Obligaciones Financieras**

Esta nota provee información sobre los términos contractuales de los préstamos y obligaciones financieras de la Compañía (único pasivo que devenga intereses), los que son valorizados al costo amortizado. Para mayor información acerca de la exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés y liquidez, ver nota 17.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pasivos corrientes:		
Préstamos bancarios garantizados - instituciones financieras del exterior	US\$ <u>11,262</u>	<u>-</u>
Pasivos no corrientes:		
Préstamos bancarios garantizados - instituciones financieras del exterior	US\$ <u>2,400,000</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre de 2019, las operaciones financieras están garantizadas con activos financieros de propiedad de los accionistas de la Compañía.

Términos y Calendario de Reembolso de la Deuda

Los préstamos y obligaciones financieras están denominadas en US dólares. Los términos y condiciones de los préstamos son como sigue:

<u>Importes en US\$</u>	<u>Años de vencimiento</u>	<u>Tasa de interés anual fija</u>	<u>Valor nominal e importe en libros</u>	
			<u>2019</u>	<u>2018</u>
JP Morgan Chase Bank N.A.	2021	2.75%	US\$ 650,000	-
JP Morgan Chase Bank N.A.	2021	2.75%	750,000	-
JP Morgan Chase Bank N.A.	2021	2.75%	1,000,000	-
Intereses financieros devengados			<u>11,262</u>	<u>-</u>
			US\$ <u>2,411,262</u>	<u>-</u>

Los vencimientos agregados de los préstamos y obligaciones financieras serán efectuados al finalizar el contrato de préstamo y cuyo vencimiento es hasta el año 2021 es US\$2,400,000.

**(14) Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas y Gastos Acumulados por Pagar**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar es como sigue:

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Nota	2019	2018
Cuentas por pagar comerciales:			
Proveedores locales	US\$	4,095	30,548
Compañías relacionadas	18	92,679	-
		<u>96,774</u>	<u>30,548</u>
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar:			
Pasivo de contratos - reservas de casas		43,230	-
Retenciones de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado		14,956	4,671
Otros		10,769	331
		<u>68,955</u>	<u>5,002</u>
	US\$	<u>165,729</u>	<u>35,550</u>

Las cuentas por pagar comerciales representan facturas emitidas por compañía relacionada con el reembolso de gastos relacionados con el urbanismo, estudios topográficos y demás gastos, así como para la construcción de las casas modelos en los proyectos inmobiliarios por US\$92,679 con un plazo de 60 a 90 días plazo y no devengan intereses.

Los pasivos de contratos corresponden a anticipos recibidos de clientes por abonos realizados conforme a los contratos de reservación de vivienda, los cuales establecen un monto inicial de reserva de entre el 2% y 5% hasta completar el monto de entrada de entre el 5% y 20% según la negociación con cada cliente, los pagos se realizan conforme a las tablas de amortización mensual de cada contrato (sin intereses). Estos valores son depositados en la cuenta corriente de la Compañía, luego de firmar la promesa de compraventa. Dichos anticipos serán aplicados con la emisión de la factura y la celebración de la escritura de compraventa definitiva una vez que se hayan cumplido todas las formalidades para la transferencia de dominio del bien y el cobro del saldo restante de la obligación, la modalidad de pago será determinada por el cliente y generalmente es con crédito hipotecario de Instituciones Financieras locales. En caso de que el cliente decida renunciar al derecho de reserva o que no haya cumplido con cualquiera de las obligaciones contraídas, la Compañía podrá compensar el 20% por concepto de gastos incurridos en el manejo de los valores recibidos hasta esa fecha y devolver la diferencia de valores al cliente. Al 31 de diciembre de 2019, US\$43,230 correspondían a anticipos recibidos de personas naturales dando cumplimiento con las tablas de pago establecidas.

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez relacionado con cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar se revela en la nota 17.

**(15) Impuesto a la Renta**

a) Gasto de Impuesto a la Renta

La Compañía no presenta en sus registros contables gasto de impuesto a la renta en los períodos 2019 y 2018, debido a que la Compañía no generó ingresos operacionales y presentó pérdidas tributarias.

(Continúa)

b) Anticipo de Impuesto a la Renta

La Administración de la Compañía no determinó anticipo mínimo de impuesto a la renta para el 2018, por considerar que Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, en su Artículo 41 establece que las sociedades recién constituidas estarán sujetas al pago del anticipo de impuesto a la renta después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso comercial. Por consiguiente, considerando que la Compañía se constituyó en el 2017, se encuentra exenta del pago de anticipo de impuesto a la renta.

c) Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

Mediante la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera se reformó la tarifa del impuesto a la renta para sociedades a partir del ejercicio fiscal 2018 estableciendo como tarifa general el 25% (previo a esta Ley la tarifa era el 22%). Así también, las disposiciones tributarias establecieron que dicha tarifa se incrementará hasta el 3% (28% en año 2019 y 28% en el año 2018) sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación accionaria excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 28% en el año 2019 (28% en el año 2018).

Dicha tasa se reduce al 15%, en los años 2019 y 2018, si las utilidades se reinvierten en las compañías a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

La Compañía no presenta en sus registros contables gasto de impuesto a la renta en los períodos 2019 y 2018, debido a que la Compañía no generó ingresos operacionales y presentó pérdidas tributarias, sin embargo, la Compañía deberá aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 28% a la pérdida antes de impuesto.

Reformas Tributarias

Con fecha 31 de diciembre de 2019 mediante Suplemento del Registro Oficial No. 111 se publicó la Ley Orgánica de Simplicidad y Progresividad Tributaria. Los principales aspectos introducidos por esta Ley se señalan a continuación:

- Se gravan con una tasa efectiva del 10% los dividendos y utilidades distribuidos a favor de todo tipo de contribuyente sin importar su residencia fiscal, exceptuando a las sociedades residentes en el Ecuador. Esta tasa se incrementaría hasta el 14%, sobre la proporción no informada, cuando la sociedad que distribuye el dividendo no cumpla con informar sobre su composición accionaria.
- La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive la que se realice de años anteriores.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- El anticipo de impuesto a la renta será voluntario y equivalente al 50% del impuesto causado en el año previo menos las retenciones realizadas en ese ejercicio fiscal.
- A partir del ejercicio fiscal 2021, serán deducibles las provisiones realizadas para atender la jubilación patronal del personal que hayan cumplido al menos 10 años de trabajo en la misma empresa; siempre que tales valores sean administrados por empresas especializadas y autorizadas en la administración de fondos. También serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio.
- Se establece una contribución única y temporal aplicable a las sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado en el ejercicio fiscal del 2018, ingresos gravados iguales o superiores a US\$1,000,000. Esta contribución será pagada en los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022 y no podrá exceder el 25% del impuesto a la renta causado en el año 2018; ni podrá ser utilizada como crédito tributario ni como gasto deducible.

Situación Fiscal

La declaración de impuesto a la renta del año 2017 al 2019, impuesto al valor agregado y las retenciones en la fuente presentadas por los años 2017 al 2019, presentados por la Compañía están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

**(16) Patrimonio**

Capital Acciones

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$1,00 cada una. El detalle del número de acciones autorizadas, suscritas y pagadas es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acciones autorizadas, suscritas y pagadas	<u>7,520,000</u>	<u>620,000</u>

Durante el año 2019, se efectuaron los siguientes aumentos de capital:

- Mediante Acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 19 de noviembre de 2019, los accionistas autorizaron el aumento del capital suscrito de la Compañía en US\$2,500,000, mediante aportes en efectivo efectuado por el accionista, y formalizada con la escritura pública de aumento de capital de fecha 19 de diciembre de 2019 e inscrita en el registro mercantil con fecha 23 de diciembre de 2019.
- Mediante Acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 22 de enero de 2019, los accionistas autorizaron el aumento del capital suscrito de la Compañía en US\$4,400,000, mediante la compensación con la cuenta contable de aporte para futuras capitalizaciones, y formalizada con la escritura pública de aumento de capital de fecha 16 de mayo de 2019 e inscrita en el registro mercantil con fecha 3 de junio de 2019.

(Continúa)

Con Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 5 de diciembre de 2017, se aprobó el aumento de capital de US\$619,000, mediante aportes en efectivo, el cual fue inscrito en el Registro Mercantil el 7 de mayo de 2018.

#### Aportes para Futuras Capitalizaciones

Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada en Octubre del 2018 se aprobó el aumento del capital suscrito y pagado en la suma de US\$4,400,000, mediante aporte en efectivo, realizado por sus accionistas Inversiones Galilea - Ecuador S.A. e Inmoindustrial Saturno S.A. en función a su participación proporcional. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía ha perfeccionado el respectivo aumento de capital.

Durante el año 2019, su accionista Inversiones Galilea – Ecuador S.A. efectuó aportes en efectivo por US\$2,500,000 millones, los cuales fueron utilizados para incrementar el capital acciones al cierre del año.

### **(17) Administración del Riesgo Financiero**

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

#### Marco de Administración de Riesgos

La Administración de la Compañía es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos.

La Compañía se encuentra en fase inicial de operaciones, y por lo tanto se encuentran en proceso de elaboración de manuales, políticas y procedimientos, Las políticas estarán orientadas a la administración de riesgo y serán establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y los sistemas de administración de riesgo serán revisadas con regularidad a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

#### **Riesgo de Crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales relacionadas y otras cuentas por cobrar.

(Continúa)

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado separado de situación financiera es como sigue:

	Notas		2019	2018
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	US\$	755,217	438,995
Otras inversiones	8		210,000	20,000
Otras cuentas por cobrar	9		52,628	499,034
		US\$	1,017,845	958,029

Efectivo y Equivalentes de Efectivo y Otras Inversiones

La Compañía mantiene efectivo y equivalentes de efectivo US\$755,217 al 31 de diciembre de 2019 (US\$438,995, al 31 de diciembre de 2018) y otras inversiones por US\$210,000 (US\$20,000, al 31 de diciembre de 2018) que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos.

La Compañía mantiene el efectivo y equivalente de efectivo y otras inversiones en la siguiente institución financiera con la siguiente calificación:

Entidad Financiera	Calificación	
	2019	2018
Banco Pichincha C.A.	AAA	AAA-
Banco Produbanco S. A.	AAA	AAA-

**Riesgo de Liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Administración de la Compañía dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo; por lo general la Compañía tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un período de 10 días. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía presenta un capital de trabajo negativo de US\$894,078 excluyendo saldos por cobrar y pagar relacionadas. En la nota 1 se describen los planes de la Administración de la Compañía para solventar riesgos de liquidez en sus operaciones.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de pasivos financieros, incluyendo los pagos estimados de intereses:

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		31 de diciembre de 2019				
		Vlores en libros	Vencimientos contractuales	De 0 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años
Préstamos y obligaciones financieras	US\$	2,411,262	2,411,262	11,262	-	2,400,000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		165,729	165,729	165,729	-	-
	US\$	<u>2,576,991</u>	<u>2,576,991</u>	<u>176,991</u>	<u>-</u>	<u>2,400,000</u>
		31 de diciembre de 2018				
		Vlores en libros	Vencimientos contractuales	De 0 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar	US\$	35,550	35,550	35,550	-	-
	US\$	<u>35,550</u>	<u>35,550</u>	<u>35,550</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

### **Riesgo de Mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

### **Riesgo de Moneda**

La Compañía, en lo posible, no entra en transacciones denominadas en monedas diferentes al US dólar, moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es nula.

### **Riesgo de Tasa de Interés**

La Compañía administra el riesgo de tasa de interés contratando, en la medida de lo posible, financiamiento con tasa fija ó semivariable el que incluye un componente fijo importante.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el perfil de tasa de interés de los pasivos financieros de la Compañía que devengan interés es como sigue:

	2019	2018
Saldos en libros:		
Tasa de interés variable	US\$ <u>2,411,262</u>	<u>-</u>

### **Análisis de Sensibilidad del Flujo de Efectivo para Pasivos Financieros a Tasa de Interés Variable**

Una variación de más/menos 100 puntos básicos en las tasas de interés al final del período que se informa habría incrementado (disminuido) la utilidad neta y el patrimonio en aproximadamente US\$18,084. Este análisis asume que todas las otras variables permanecen constantes.

(Continúa)

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

**Administración de Capital**

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas y acreedores y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El capital se compone del patrimonio total. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

El índice deuda-patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado separado de situación financiera era el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Total pasivos	US\$	2,582,153	38,484
Menos efectivo en caja y bancos		<u>(755,217)</u>	<u>(438,995)</u>
Deuda neta ajustada	US\$	<u>1,826,936</u>	<u>(400,511)</u>
Total patrimonio	US\$	<u>6,525,469</u>	<u>4,634,009</u>
Índice deuda neta ajustada a patrimonio		<u>0.28</u>	<u>(0.09)</u>

**(18) Transacciones y Saldos con Partes Relacionadas**

Transacciones con Partes Relacionadas

El resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas a través de propiedad o administración en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Compras:					
Constructora Galilea Consgalilea S.A.	Relacionada	Servicio por la administración en la construcción	US\$	56,460	-
Constructora Galilea Consgalilea S.A.	Relacionada	Personal administrativo y operativo		401,057	-
Constructora Galilea Consgalilea S.A.	Relacionada	Servicio de marketing		18,790	-
Constructora Galilea Consgalilea S.A.	Relacionada	Otros gastos		<u>1,423</u>	<u>-</u>
				<u>477,730</u>	<u>-</u>
Patrimonio de los accionistas:					
Inversiones Galilea - Ecuador S.A.	Accionista	Aportes futuras capitalizaciones	US\$	<u>2,500,000</u>	<u>-</u>

El resumen de los saldos con compañías relacionadas a través de propiedad o administración es el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos:			
Otras cuentas por cobrar:			
Constructora Galilea Consgalilea S. A.	US\$	33,591	413,900
Inversiones Galilea - Ecuador S. A.		14,924	3,515
Inmoindustrial Saturno S. A.		1	1
	US\$	<u>48,516</u>	<u>417,416</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar:			
Constructora Galilea Consgalilea S. A.	US\$	<u>92,679</u>	<u>-</u>

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Transacciones con Personal Clave de la Gerencia

Durante los años 2019 y 2018, las compensaciones recibidas por el personal ejecutivo y por la gerencia clave por sueldos, beneficios sociales a corto plazo y planes de beneficios definidos a largo plazo se resumen a continuación:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos y salarios	US\$	120,000	90,000
Beneficios a corto plazo		<u>31,400</u>	<u>7,896</u>

**(19) Gastos por Naturaleza**

El gasto atendiendo a su naturaleza se detalla cómo sigue en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos y salarios	US\$	233,559	201,639
Honorarios profesionales		82,783	45,445
Servicio de seguridad		71,644	-
Publicidad y marketing		42,350	-
Gasto de depreciación	11	41,257	18,351
Impuestos y contribuciones		21,380	3,849
Amortización de activos intangibles		18,246	-
Alquiler de oficinas		11,346	13,994
Suministros y mantenimiento de oficina		7,149	8,573
Servicios básicos		5,330	1,395
Otros		20,805	19,899
	US\$	<u>555,849</u>	<u>313,145</u>

**(20) Costos Financieros**

Los costos financieros se detallan cómo sigue en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses financieros	US\$	19,330	-
Servicios y comisiones bancarias		1,116	476
	US\$	<u>20,446</u>	<u>476</u>

**(21) Compromisos**

Contrato celebrado con Constructora Galilea Consgalilea S. A.

Con fecha 12 de septiembre de 2018, la Compañía "Contratista" suscribió un contrato de prestación de servicios profesionales de administración de la construcción de cada una de las obras con Inmobiliaria Galilea – Ecuador S. A., la cual se compromete a los siguientes aspectos:

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Ejercer la dirección técnica y administrativa de la construcción de cada uno de los Proyectos de la inmobiliaria; por lo tanto, la Contratista tiene la obligación de coordinar, supervisar y verificar la correcta ejecución de las labores o servicios brindados por todos los subcontratistas y de la mano de obra contratada para la construcción de los Proyectos.
- Supervisar la ejecución de los trámites pertinentes ante las entidades correspondientes para obtener todos los permisos y autorizaciones necesarias para el desarrollo y ejecución de los proyectos que ejecutarán los diferentes contratistas de las especialidades.
- Celebrar todos los contratos y subcontratos necesarios para la construcción de las obras contratadas.
- Verificar la calidad y cantidad de materiales, equipos y mano de obra utilizados.
- Controlar la cantidad de la obra ejecutada, de acuerdo a planos y especificaciones de construcción.
- Mantener y observar las regulaciones ambientales y los concernientes a seguridad ocupacional y riesgos de trabajo, en caso de identificar cualquier irregularidad.
- Llevar un control sobre los subcontratistas y el cumplimiento estricto de sus contratos.
- Mantener en las obras un cronograma actualizado mensualmente de los proyectos.
- Entregar a la contratante, a través del Fiscalizador de los proyectos, las obras terminadas, tanto provisional como definitivamente.
- Coordinar la entrega al Contratante de los planos de la obra en un término máximo de veinte días a partir de la entrega de obra, por parte de todos los contratistas y subcontratistas de cada ingeniería.
- Obtener el levantamiento de las garantías constituidas.
- Presentar el cronograma de avance de obra y en otros aspectos operativos.

La vigencia de este contrato es de acuerdo al plazo de entrega de las obras de cada uno de los proyectos. Los honorarios por los servicios profesionales de administración de la construcción de cada una, será equivalente al 4% de los costos y gastos antes de IVA especificados en el presupuesto de cada proyecto.

En el año que terminó al 31 de diciembre de 2019, la Compañía reconoció como inventarios y gastos operativos los costos indirectos por gastos administrativos y el margen de ganancia por US\$421,270 y la comisión por el servicio de administración del contrato de construcción por US\$56,460 equivalente al 4% determinados sobre los costos de inversiones incurridos en los proyectos inmobiliarios por Inmobiliara Galilea – Ecuador S.A..

(Continúa)

Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

**(22) Hechos Posteriores**

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 16 de junio del 2020, fecha en que los estados financieros separados adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Excepto por lo indicado en la nota 1(b), relacionados a los efectos de la pandemia global por el COVID-19, ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2019, fecha del estado separado de situación financiera pero antes del 16 de junio del 2020, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros separados adjuntos.