PROMOTORES URBANOS ABACOPROYEC CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

Promotores Urbanos Abacoproyec Cia. Ltda. fue constituida en octubre del 2017, su objeto social principal es la adquisición de inmuebles para ejecutar por si, o por medio de terceros la contruccion mediante la urbanización, programación, promoción, venta de lotes o unidades habitacionales, locales comerciales o industriales que resulten de la edificación.

2. POLÍTICAS CONTABLES RELEVANTES

2.1 *Declaración de cumplimiento* - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

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

2.3 *Bases de preparación* - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las politicas contables incluidas posteriormente. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada en determinado momento, a cambio de bienes y servicios.

2.4 *Efectivo y equivalentes* - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras liquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 *Activos financieros* - El reconocimiento inicial es a su precio de transacción.

Los activos financieros se clasifican como activos financieros a costo amortizado.

La clasificación de los activos financieros se detalla como sigue:

Tipo de Activo	Valoración
Cuentas por cobrar comerciales	Costo amortizado
Otras cuentas por cobrar	Costo amortizado

Los activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera.

2.5.1 *Activos financieros a costo amortizado* - Aquellos instrumentos financieros básicos como cuentas por cobrar, se medirán posteriormente a costo amortizado bajo la metodología de la tasa de interés efectiva, disminuidos por deterioro de valor.

2.5.2 *Activos financieros a costo menos deterioro de valor* - Aquellos instrumentos financieros básicos como inversiones en acciones o preferentes; cuyo valor razonable no puede medirse con fiabilidad.

2.5.3 *Método de la tasa de interés efectiva* - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de reconocimiento del ingreso financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente, los flujos de efectivo por cobrar estimados (incluyendo comisiones, intereses recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

2.5.4 *Deterioro de valor de Activos Financieros* - Al final de cada periodo sobre el que se informa, se reconocerá en resultados una pérdida por deterioro de valor, sobre los activos financieros medidos a costo amortizado, en caso de que exista evidencia objetiva del mismo. Evidencia objetiva constituye: Dificultades financieras significativas del emisor, incumplimiento o mora en el pago de intereses o principal, disminución medible de los flujos futuros de efectivo, cambios en el entorno legal o de mercado; entre los principales.

2.5.5 *Baja en cuenta de los activos financieros* - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

2.6 *Inventarios* - Son presentados al costo de construcción o valor neto realizable, el menor. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por deterioro, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción, o la venta.

2.7 *Propiedades, planta y equipo*

2.7.1 *Medición en el momento del reconocimiento* - Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.7.2 *Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo* - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

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

2.7.4 *Retiro o venta de propiedades, planta y equipo* - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la

diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.8 *Deterioro del valor de los activos tangibles* - Al final de cada periodo sobre el cual se informa, la Compañía evalúa los importes en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo, sea mediante el valor de uso (flujos futuros de efectivo provenientes de la utilización del activo, descontados a valor presente) o mediante su valor razonable menos los costos de venta (importe neto que se puede obtener por la venta del activo); el mayor de ambos.

Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

2.9 *Pasivos financieros* - Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos, las cuentas por pagar comerciales y otras) aplican un reconocimiento inicial por su precio de transacción, y se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera.

2.9.1 ***Método de la tasa de interés efectiva*** - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por pagar estimados (incluyendo comisiones, intereses pagados, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

2.9.2 ***Baja en cuentas de un pasivo financiero*** - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del periodo.

2.10 *Costos por préstamos* - Son reconocidos directamente en resultados.

2.11 *Impuestos* - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.11.1. ***Impuesto corriente*** - Es calculado sobre la utilidad gravable en base de las leyes tributarias vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos exentos o gastos no deducibles.

2.11.2. ***Impuestos diferidos*** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros, de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros, y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

2.12 *Provisiones* - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.13 *Beneficios a empleados*

2.13.1. *Participación a trabajadores* - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.14 *Reconocimiento de ingresos* - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento financiero, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.14.1 *Venta de bienes* - Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad; y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.14.2 *Prestación de servicios* - Se reconocen por referencia al estado de terminación de la transacción. El estado de terminación se determina de la siguiente manera:

- Los honorarios por servicios se reconocen como ingresos de actividades ordinarias por referencia al estado de terminación del servicio, determinado como la proporción del tiempo total de prestación de servicio, que haya transcurrido al finalizar cada período;

2.15 *Costos y Gastos* - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

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

3.1 *Estimación de vidas útiles de propiedades, planta y equipos* - La estimación de las vidas útiles y el valor residual son realizadas por la Administración de la Compañía en base a los patrones de utilización de cada tipo de activos.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Maquinaria y equipo	10
Equipos de computación	3

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

La Administración tiene a su cargo la administración de riesgos. La Administración identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con las unidades operativas.

4.1. Riesgo de Mercado

4.1.1. Riesgo de Tipo de Cambio - Las principales actividades de la Compañía, se las realiza en U.S. dólares que es la moneda oficial del Ecuador. Por lo tanto, no está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio del dólar de los Estados Unidos de América.

4.1.2. Riesgo de Variaciones en los Precios de sus Inversiones - La Compañía está expuesta al riesgo de pérdida ante movimientos adversos futuros en los valores de los instrumentos financieros de inversión que adquiere. Sin embargo, este riesgo está cubierto por la metodología empleada, basada en el monitoreo a las entidades emisoras de los instrumentos financieros previo a la adquisición de los mismos, así como el seguimiento constante y valuación realizada por la Administración luego de realizada la inversión. En caso de que las condiciones ofrecidas por los emisores no sean favorables para la Compañía, no se realizan inversiones.

4.1.3. Riesgo en las Tasas de Interés - Los ingresos y los flujos de caja operativos de la Compañía son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado nacional. La Compañía no tiene activos significativos que devenguen intereses a tasas variables, y las tasas que mantiene en los pasivos por los cuales hay que reconocer intereses, cuando los ha contratado, son en su mayoría fijas.

4.2. Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía minimiza en lo posible los riesgos por este concepto, basada en el monitoreo periódico de su cartera, y en la calificación previa de sus clientes objeto de crédito.

4.3. Riesgo de liquidez - La Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, misma que ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez, de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto y largo plazo. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas de efectivo, administrando sobregiros bancarios en caso de necesitarlos, y monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Un detalle de efectivo y equivalentes es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Caja	1.400	200
Bancos	9.439	148.192
Total	10.839	148.392

El efectivo y sus equivalentes no se encuentran comprometidos en garantía por obligaciones contraídas por la Compañía.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2018, corresponde principalmente a las cuentas por cobrar estimadas a la Sociedad Civil y Comercial Saint Joseph; por los servicios prestados de construcción del proyecto inmobiliario "Residencias Saint Joseph II", y que se encontraban pendientes de facturación. Dicha estimación se basó en que el proyecto estaba sustancialmente finalizado, y el avance de obra se ha completado casi en su totalidad.

Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a los valores pendientes de la cuenta mencionada en el párrafo anterior.

Las cuentas comerciales y otras por cobrar no se encuentran comprometidos en garantía por obligaciones contraídas por la Compañía con el Banco.

7. IMPUESTOS

*7.1. **Activos y pasivos por impuestos corrientes*** - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario de impuesto al valor agregado	-	9.534
Crédito tributario de impuesto a la renta	3.913	-
Total	3.913	9.534
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar	-	6.357
Impuesto al valor agregado - IVA	5.923	1.968
Retenciones de IVA	472	479
Retención de Impuesto a la Renta	1.156	565
Total	7.551	9.369

*7.2. **Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente*** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta y participacion a trabajadores	6.752	27.335
Participación a trabajadores	(1.013)	(4.100)
Gastos no deducibles	12.699	24.267
Amortización de pérdidas *(3)*	(1.871)	-
Base imponible	16.567	47.502
Impuesto a la renta causado *(1)*	3.645	11.876
Anticipo calculado *(2)*	-	-
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados *(mayor entre 1 y 2 al 31 de diciembre de 2018; 1 para el 31 de diciembre de 2019)*	3.645	11.876

(1) Las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas (entre 1 y 49 trabajadores, e ingresos menores a US$1 millón), así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

(2) El anticipo de impuesto a la renta resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dicho resultante es disminuido por las retenciones en la fuente recibidas. El anticipo de impuesto a la renta, deja de constituirse como pago mínimo de impuesto a la renta. Por lo tanto, el anticipo calculado y pagado para el ejercicio fiscal 2019, tiene la posibilidad de devolución por parte de la Administración Tributaria, en el valor excedente al impuesto causado. El anticipo no fue pagado en 2019 debido a que aún se encuentra en tiempo de exención desde la fecha de inicio de la compañía.

(3) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada periodo, del 25% de las utilidades gravables.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y por tanto son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2017 al 2019.

7.3. ***Precios de transferencia*** - Con fecha 29 de mayo de 2015, el Servicio de Rentas Internas emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC15-455, mediante la cual, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US$3 millones, deben presentar al Servicios de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y si las operaciones fueren superiores a US$15 millones, deben presente adicional al anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Tal como se detalla en la Nota 13, las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019, no superaron los importes acumulados antes mencionados, por lo cual no

requiere la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, ni el Informe Integral de Precios de Transferencia.

7.4. Cambios tributarios relevantes aplicables al período 2020

Con fecha 31 de diciembre de 2019, mediante Registro Oficial Suplemento 111, se promulgó la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria; en la cual se establece, entre lo más relevante y aplicable a la Compañía:

- Determinación de una contribución única y temporal, por 3 años, en los años 2020, 2021 y 2022, pagadera por las sociedades que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a US$1 millón en 2018; en base a una tabla progresiva y sin que supere 25% del impuesto a la renta causado en 2018.

- Son exentos a partir de la fecha de promulgación de la ley, únicamente los dividendos repartidos a sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el país.

- Se simplifica la metodología de cálculo de retenciones por dividendos, calculando una retención de 25% del ingreso gravado, mismo que constituye 40% del dividendo efectivamente distribuido. La retención se incrementa a 35% si la sociedad que distribuye no ha informado su composición societaria.

- Retención directa de 25% sobre préstamos de dinero a accionistas o préstamos no comerciales a partes relacionadas.

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para el año 2020, quedando a voluntad de los contribuyentes el pago del anticipo a la renta, equivalente a 50% del impuesto a la renta causado en el ejercicio 2019, menos retenciones recibidas.

- Reconocimiento como ingreso al reverso de provisiones de jubilación patronal y desahucio no pagadas; y que fueran clasificadas como gastos deducibles en años anteriores, independientemente de donde se registren tales reversiones.

- A partir del 2021 serán deducibles las provisiones por desahucio y de pensiones jubilares patronales actuarialmente formuladas, siempre que el personal haya cumplido más de 10 años de trabajo en la misma empresa y los aportes en efectivo de estas provisiones sean entregados para su administración a empresas especializadas en administración de fondos autorizados por la ley de Mercado de Valores.

- Nuevos límites y criterios para definir la deducibilidad de intereses sobre créditos externos y de partes relacionadas.

- Nuevos incentivos fiscales para la atracción de inversiones productivas en sectores prioritarios; tales como exoneración de impuesto a la renta y de impuesto a la salida de divisas, siempre y cuando se cumplan los requerimientos y restricciones específicos de la ley.

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un detalle de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Maquinaria y equipo	69.790	3.611
Equipo de cómputo	3.536	1.786
Subtotal	73.326	5.397
(-) Depreciación acumulada	(4.940)	(966)
Total	68.386	4.431

Las propiedades, planta y equipo no se encuentran comprometidos en garantía por obligaciones contraídas por la Compañía.

9. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN A LARGO PLAZO

Un detalle de inventarios en construcción a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Terreno *(1)*	460.000	-
Costos directos	441.364	26.567
Costos indirectos	163.698	-
Total	1.065.062	26.567

(1) Corresponde al Terreno ubicado en la Parroquia de Conocoto ubicado en la Cooperativa de Huertos Familiares del Colegio de Médicos; en donde será desarrollado el proyecto inmobiliario denominado "Portofino".

Se ha realizado la reclasificación de los proyectos en construcción hacia los activos no corrientes, ya que se estima que el mismo finalice durante el año 2022.

Los inventarios no se encuentran comprometidos en garantía por obligaciones contraídas por la Compañía.

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Un detalle de cuentas por pagar comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Proveedores	44.725	53.551
Provisiones de gastos *(1)*	-	48.161
Total	44.725	101.712

(1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a los costos desembolsados y que formaron parte del proyecto, sobre los cuales no se recibió facturación de parte de los proveedores.

11. PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Un detalle de pasivos financieros no corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Obligaciones con terceros, con vencimientos en enero 2019 y una tasa de interés de 7%	-	50.000
Obligaciones con partes relacionadas, con vencimientos en septiembre 2019 y una tasa de interés de 7% *(Ver Nota 13)*	-	20.000
Obligaciones con partes relacionadas, con vencimientos en agosto 2019 y una tasa de interés de 7% *(Ver Nota 13)*	-	100.000
Obligaciones con partes relacionadas, con vencimientos en abril 2019 y una tasa de interés de 7% *(Ver Nota 13)*	-	78.000
Obligaciones con partes relacionadas, con vencimientos en mayo 2019 y una tasa de interés de 7% *(Ver Nota 13)*	-	60.000
Obligaciones con partes relacionadas, con vencimientos en enero 2019 y una tasa de interés de 7% *(Ver Nota 13)*	-	40.000
Obligaciones con partes relacionadas, con vencimientos en enero 2019 y una tasa de interés de 7% *(Ver Nota 13)*	-	50.000
Obligaciones con partes relacionadas, con vencimientos en marzo 2019 y una tasa de interés de 7% *(Ver Nota 13)*	-	50.000
Obligaciones con partes relacionadas, con vencimientos en marzo 2019 y una tasa de interés de 7% *(Ver Nota 13)*	-	23.000
Obligaciones con partes relacionadas, con vencimientos en junio 2019 y una tasa de interés de 7% *(Ver Nota 13)*	-	50.000
Obligaciones con partes relacionadas, con vencimientos en abril 2019 y una tasa de interés de 7% *(Ver Nota 13)*	-	27.000
Obligaciones con terceros, con vencimientos en noviembre 2020 y una tasa de interés de 7%	135.000	-
Obligaciones con partes relacionadas, con vencimientos en mayo 2020 y una tasa de interés de 7% *(Ver Nota 13)*	198.000	-

Obligaciones con terceros, con vencimientos en febrero 2020 y una tasa de interés de 7%	100.000	-
Obligaciones con terceros, con vencimientos en enero 2020 y una tasa de interés de 7%	46.877	-
Obligaciones con partes relacionadas, con vencimientos en mayo 2020 y una tasa de interés de 7% *(Ver Nota 13)*	45.994	-
Intereses por pagar	24.635	-
Otros menores	389	1.490
Total	550.895	549.490

Cabe resaltar que si bien los créditos tienen vencimientos anuales, se aplican renovaciones continuas con los acreedores, que son partes relacionadas de la Compañía.

12. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a los anticipos recibidos por promitentes compradores para la ejecución del proyecto inmobiliario "Portofino" por US$192 mil. Dichos anticipos serán liquidados en el momento que la Compañía realice la facturación definitiva por los inmuebles en construcción.

Al 31 de diciembre del 2018 corresponde a los anticipos recibidos del proyecto inmobiliario "Residencias Saint Joseph II" por US$160 mil, los mismos que fueron liquidados durante el año 2019.

13. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, se desglosan como sigue:

	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Honorarios de gerencia	75.033	20.472
Préstamos realizados	231.877	498.000

Los saldos con compañías relacionadas, se detallan como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Pasivos financieros por pagar relacionadas ***(Ver Nota 11)***:		
Cristina Carvajal	198.000	200.000
Jorge Méndez	45.994	178.000
Lenín Rodríguez	-	120.000
Total cuentas por pagar relacionadas	243.994	498.000

Las transacciones de compra y venta entre partes relacionadas se han realizado en condiciones de una transacción libre entre partes interesadas y debidamente informadas. Las transacciones de préstamos se han realizado con acuerdo de pago de intereses y con vencimientos definidos.

14. PATRIMONIO

14.1. Capital - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el capital social autorizado y emitido consiste en 398.000 participaciones de US$1,00 valor nominal unitario.

15. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un detalle de ingresos de actividades ordinarias es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Servicios de construcción *(1)*	146.000	1.043.547
Comisión	-	29.405
Total	146.000	1.072.952

(1) Corresponde a servicios de construcción prestados al proyecto inmobiliario "Residencias Saint Joseph II"

16. COSTO DE VENTAS

Un detalle de costo de ventas es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Costo directo	14.021	739.505
Mano de obra	6.015	184.947
Costo indirecto	20.167	46.457
Total	40.203	970.909

17. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un detalle de gastos administrativos es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Honorarios	30.915	40.761
Gastos no soportados	12.699	24.268
Arriendos	11.813	8.198
Beneficios a los empleados		279
Otros gastos	10.837	7.186
Impuestos e intereses	3.779	1.063
Seguros	2.272	-
Servicios básicos	2.049	219
Total	74.364	81.974

18. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, a criterio de la Administración de la Compañía y de sus asesores legales, no mantiene vigentes contingentes tributarios, societarios, laborales o de otra índole significativa; que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente.

19. HECHOS OCURRIDOS POSTERIORMENTE AL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

En el mes de marzo de 2020, se presentaron condiciones adversas para el normal desempeño de la economía mundial, debido a la emergencia sanitaria generada por la pandemia del covid-19. Los principales efectos en Ecuador se han evidenciado en una reducción drástica de los precios del petróleo, la disminución de operaciones comerciales de exportación no petrolera, afectaciones internas de oferta y demanda por la interrupción de cadenas productivas o de servicios, entre otros. Estos eventos han provocado que el país tenga menor liquidez en el mercado, incremente su déficit fiscal, afronte un decrecimiento económico general; y la consiguiente disminución de las actividades de las empresas en el país.

El Gobierno Ecuatoriano se encuentra en proceso de definir políticas y estrategias para cubrir los efectos generados por los asuntos mencionados precedentemente; sin embargo, lo que suceda con la economía nacional, aún es incierto, toda vez que se desconoce la extensión del impacto económico final de la mencionada pandemia.

A la fecha de emisión de los estados financieros, la administración de la compañía no está en posibilidad de determinar las posibles implicaciones que tendrán las referidas condiciones, sobre la posición financiera y resultados futuros de la entidad.

20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a la Junta de Socios para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.

Lenin Rodriguez
Gerente General

Accountee Serv
Asesoria Contable y
Tributaria Acscount
C.L
Contador General