

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

Con el Informe de los Auditores Independientes

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



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
Constructora Galilea CONSGALILEA S. A.:

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Constructora Galilea CONSGALILEA S. A. (“la Compañía”), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados de resultados y otros 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 presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Constructora Galilea CONSGALILEA S. A. al 31 de diciembre de 2019, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo 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” 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.

Otros Asuntos

Dirigimos la atención al hecho de que no hemos auditado el estado de situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y de las notas relacionadas, consecuentemente, no expresamos ninguna opinión sobre las cifras comparativas presentadas.

(Continúa)

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

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros 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 que estén libres de errores materiales, ya sean debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como 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

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros 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.

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, 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, 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, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.

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

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

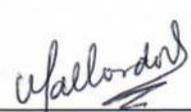
Estado de Situación Financiera

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> <u>(sin auditoría)</u>
Activos corrientes:			
Efectivo en caja y bancos	7	US\$ 10,652	15,854
Cuentas por cobrar comerciales	8	92,679	-
Otras cuentas por cobrar	8	22,799	421,664
Pagos anticipados		1,700	-
Total activos corrientes		<u>127,830</u>	<u>437,518</u>
Activos no corrientes:			
Instalaciones, equipos y vehículos, neto	9	43,415	-
Activos intangibles		2,041	-
Total activos no corrientes		<u>45,456</u>	<u>-</u>
Total activos	US\$	<u>173,286</u>	<u>437,518</u>
<u>Pasivos y Patrimonio, Neto</u>			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales	10	US\$ 19,561	21,378
Otras cuentas por pagar	10	56,227	423,112
Beneficios a empleados	12	35,425	7,532
Total pasivos corrientes		<u>111,213</u>	<u>452,022</u>
Pasivos no corrientes:			
Reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio	12	7,947	-
Total pasivos no corrientes		<u>7,947</u>	<u>-</u>
Total pasivos		<u>119,160</u>	<u>452,022</u>
Patrimonio, neto:			
Capital acciones	13	1,000	1,000
Resultados acumulados		53,126	(15,504)
Total patrimonio, neto		<u>54,126</u>	<u>(14,504)</u>
Total pasivos y patrimonio, neto	US\$	<u>173,286</u>	<u>437,518</u>


Matías Holzapfel de la Fuente
Gerente General


Wendy Gallardo
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A.

Estado de Resultados y Otros 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> <u>(sin auditoría)</u>
Ingresos:			
Ingreso de actividades ordinarias	15	US\$ 477,730	-
Total ingresos		<u>477,730</u>	<u>-</u>
Gastos:			
Gastos de administración	16	(386,404)	(15,050)
Gastos de ventas	16	(18,790)	-
Otros gastos		<u>(1,423)</u>	<u>(454)</u>
Total gastos		<u>(406,617)</u>	<u>(15,504)</u>
Utilidad (pérdida) en operaciones		<u>71,113</u>	<u>(15,504)</u>
Impuesto a la renta	11	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad (pérdida) neta		<u>71,113</u>	<u>(15,504)</u>
Otros resultados integrales:			
Partida que no se reclasificará posteriormente al resultado del año - (pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos	12	<u>(2,483)</u>	<u>-</u>
Otros resultados integrales		<u>(2,483)</u>	<u>-</u>
Utilidad (pérdida) neta y otros resultados integrales		<u>US\$ 68,630</u>	<u>(15,504)</u>



 Matías Holzapfel de la Fuente
 Gerente General



 Wendy Gallardo
 Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A.

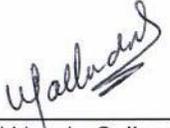
Estado de Cambios en el Patrimonio

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

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

	<u>Notas</u>	<u>Capital acciones</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio, neto</u>
Saldos al 1 de enero de 2018		US\$ -	-	-
Aporte inicial, Resolución inscrita en Registro Mercantil el 11 de abril de 2018		1,000	-	1,000
Total resultados integrales:				
Pérdida neta		-	(15,504)	(15,504)
Saldos al 31 de diciembre de 2018, sin auditoría		1,000	(15,504)	(14,504)
Total resultados integrales:				
Utilidad neta		-	71,113	71,113
Otros resultados integrales	12	-	(2,483)	(2,483)
Saldos al 31 de diciembre de 2019		US\$ 1,000	53,126	54,126


 Matías Holzapfel de la Fuente
 Gerente General


 Wendy Gallardo
 Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A.

Estado 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\$)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u> <u>(sin auditoría)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta		US\$ 71,113	(15,504)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta al efectivo neto			
Depreciación de instalaciones, equipos y vehículos	9	4,440	-
Amortización de activos intangibles		249	-
Jubilación patronal y desahucio	12	<u>5,464</u>	<u>-</u>
		81,266	(15,504)
Disminución (aumento) en:			
Cuentas por cobrar comerciales		(92,679)	-
Otras cuentas por cobrar		408,420	(421,664)
Pagos anticipados		(1,700)	-
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar comerciales		(1,817)	21,378
Otras cuentas por pagar		13,424	9,212
Beneficios a empleados		<u>27,893</u>	<u>7,532</u>
Efectivo generado (usado) por las actividades de operación		434,807	(399,046)
Impuesto a la renta pagado		<u>(9,555)</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo de las actividades de operación		<u>425,252</u>	<u>(399,046)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de instalaciones, equipos y vehículos	9	(47,855)	-
Adquisición de activos intangibles		<u>(2,290)</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo de las actividades de inversión		<u>(50,145)</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Recibido de préstamos de compañías relacionadas		-	413,900
Pago de préstamos de compañías relacionadas		(380,309)	-
Aporte de accionistas para constitución de la Compañía		<u>-</u>	<u>1,000</u>
Flujo neto de efectivo de las actividades de financiamiento		<u>(380,309)</u>	<u>414,900</u>
(Disminución) aumento neto en efectivo en caja y bancos		(5,202)	15,854
Efectivo en caja y bancos al inicio del año		<u>15,854</u>	<u>-</u>
Efectivo en caja y bancos al final del año	7	<u>US\$ 10,652</u>	<u>15,854</u>


Matías Holzapfel de la Fuente
Gerente General


Wendy Gallardo
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

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

(1) Entidad que Reporta

(a) Descripción del Negocio

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A. ("la Compañía"), 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 edificio residenciales.

La participación accionaria de la Compañía se encuentra integrada por los accionistas: Inmobiliaria Galilea - Ecuador S. A. con el 99.80%, Inmoindustrial Saturno S. A. con el 0.10% e Inversiones Galilea - Ecuador con el 0.10%, todas de nacionalidad ecuatoriana.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la controladora principal de la Compañía es Inversiones Galilea Ecuador S. A., con una participación en su capital acciones del 86.65%, quien a su vez es propietaria en el 99.80% de Inmobiliaria Galilea – Ecuador S. A.. Las actividades de la Compañía y sus resultados dependen fundamentalmente de los ingresos que se generen por el contrato para construcción de proyectos inmobiliarios celebrado con Inmobiliaria Galilea – Ecuador S. A., entidad promotora de varios proyectos de inmobiliarias destinados principalmente a la construcción de viviendas unifamiliares (véase nota 18).

La dirección principal de la Compañía es Av. de la Américas, Edif. Sky Building, Piso 10, Oficina 1018.

(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, la Compañía 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:

- 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.

(Continúa)

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

- En términos de ventas y en marketing se implementaron campañas de comunicación y promoción en redes sociales de los proyectos inmobiliarios desarrollados por la compañía relacionada. Estas actividades y en conjunto con una revisión de la base de datos de clientes permitieron que la empresa logrará 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 solicitados por la compañía relacionada, 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 el servicio para la administración del contrato de construcción para 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 se conservará 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 capitalizar 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 relacionada ha decidido y obtenido fuentes de financiamiento locales como internacionales para el pago de sus obligaciones con la Compañía. En consecuencia, la principal fuente de financiamiento son las líneas de crédito obtenidas en Estados Unidos con el banco JPMorgan que se mantienen abiertas, y vigentes a costos de financiamiento menores al que se obtendría con el sistema financiero local.

Los estados financieros 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

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 30 de abril 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 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 han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros 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 adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(d) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de estados financieros 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 adjuntos.

ii. Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres en estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en ajuste material en el año subsiguiente se describe en las siguientes notas:

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

- Nota 3(h) - Reconocimiento de ingresos, contratos de construcción.

i. 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.

(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, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado 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.

(Continúa)

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

(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, al 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.

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.

(Continúa)

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

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 cuentas por cobrar comerciales, las que presenta un período promedio de recuperación de 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.

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).

(Continúa)

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

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 en caja y bancos (activos a libre disposición), cuentas por cobrar comerciales 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 2019, la Compañía mantiene principalmente activos financieros registrados a costo amortizado.

Pasivos Financieros: Clasificación, Medición Posterior y Pérdidas y Ganancias

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica como al valor razonable con cambios en resultados si se clasifica como mantenido para negociar, es un derivado o se designa como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluido cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas en divisas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en resultados.

(Continúa)

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A.

Notas a los Estados Financieros

(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 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 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 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 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 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 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.

Cuentas por Pagar Comerciales

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 30 días.

(Continúa)

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

(c) 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.

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:

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

(d) 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 periodos 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. En el año que terminó al 31 de diciembre de 2019 el gasto de amortización cargado a resultados fue de US\$249.

(e) 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;
- los instrumentos de deuda medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales; y
- activos de contratos.

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 periodo de doce meses:

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

- 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, los activos financieros están representados por cuentas por cobrar comerciales mantenidas con compañías relacionadas, cuyas estimaciones de deterioro 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 periodo 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.

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, 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:

(Continúa)

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

- 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, es revisado en la fecha del estado 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.

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.

(Continúa)

(f) Beneficios a Empleados

i. Beneficios Post-Empleo

Planes de Beneficios Definidos – Jubilación Patronal e Indemnizaciones 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 establece que cuando la relación laboral termine, el empleador deberá pagar una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual multiplicada por el número de años de servicio.

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

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen del plan de beneficios definidos de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio en otros resultados integrales; y, todos los gastos relacionados con estos beneficios, incluyendo el saneamiento del descuento, en los gastos por beneficios a empleados en resultados.

Cuando tengan lugar mejoras o reducciones en los beneficios del plan, la modificación resultante en los beneficios que se relacionan 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.

(Continúa)

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.

(g) 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 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 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.

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.

(h) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios, Costos y Gastos

i. Ingresos por Servicios de administración de Contrato de Construcción

El ingreso por servicio de administración de contrato de construcción es reconocido cuando el servicio ha sido entregado y no subsisten incertidumbres relacionadas con la recuperación de la consideración adeudada o de los costos asociados.

Los porcentajes de medición de acuerdo a lo señalado en el párrafo precedente es aplicado a los ingresos acordados en el contrato; y el valor así estimado se compara con lo facturado al cliente hasta la fecha de medición; la diferencia a favor (deudora) se registra en las cuentas por cobrar bajo el rubro "Cuentas por cobrar clientes" con contrapartida en los ingresos del año.

(Continúa)

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

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.

(i) Impuesto a la Renta

i. Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

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. 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 11.

(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 períodos presentados en los estados financieros 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 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.

(Continúa)

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

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 contratos de alquiler de la oficina administrativa que finalizan el 21 de enero de 2021, las cuales mantiene términos contractuales para renovaciones 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. 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. El gasto reconocido en el año 2019 fue de US\$9,350 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.

(Continúa)

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

- 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).

(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.

(Continúa)

(7) Efectivo en Caja y Bancos

El detalle del efectivo en caja y bancos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u> (sin auditoría)
Efectivo en caja	US\$	112	251
Depósitos en bancos		<u>10,540</u>	<u>15,603</u>
	US\$	<u>10,652</u>	<u>15,854</u>

(8) Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

El detalle de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	<u>Notas</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u> (sin auditoría)
Cuentas por cobrar comerciales:				
Compañías relacionadas	15	US\$	<u>92,679</u>	<u>-</u>
Otras cuentas por cobrar:				
Anticipos a proveedores		US\$	11,445	420,167
Impuesto a la renta pagado en exceso	11		9,555	-
Impuesto al valor agregado - crédito tributario			1,641	102
Funcionarios y empleados			<u>158</u>	<u>1,395</u>
		US\$	<u>22,799</u>	<u>421,664</u>

Las cuentas por cobrar comerciales con compañías relacionadas corresponden a servicio de administración de la construcción, los cuales tienen un plazo de cobro de 30 días plazo y no generan intereses.

El saldo de impuesto pagado en exceso – crédito tributario corresponde principalmente a retenciones en la fuente efectuados por clientes en el servicio de la construcción que la Compañía brinda a su compañía relacionada. Tales valores serán recuperables a través de la compensación con el impuesto a la renta corriente ó ser sujeto a reclamo, en un periodo no mayor a tres años

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito relacionado con cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revela en la nota 14.

(9) Instalaciones, Equipos y Vehículos

El detalle y movimiento de las instalaciones, equipos y vehículos al y por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018 es como sigue:

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

	Mejoras a propiedades arrendadas	Muebles y enseres	Maquinarias y equipos	Equipos de oficina	Equipos de computación	Total
Costo:						
Saldo al 31 de diciembre de 2018, sin auditoría	US\$ -	-	-	-	-	-
Adiciones	24,812	13,683	1,199	1,707	6,454	47,855
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US\$ 24,812	13,683	1,199	1,707	6,454	47,855
Depreciación acumulada:						
Saldo al 31 de diciembre de 2018, sin auditoría	US\$ -	-	-	-	-	-
Gasto de depreciación del año	(2,540)	(670)	(48)	(92)	(1,090)	(4,440)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US\$ (2,540)	(670)	(48)	(92)	(1,090)	(4,440)
Valor neto en libros:						
Al 31 de diciembre de 2018	US\$ -	-	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2019	US\$ 22,272	13,013	1,151	1,615	5,364	43,415

Las compras de bienes durante el 2019 representan principalmente compra de muebles para oficinas administrativas, así como en la sala de ventas por US\$13,683, generador eléctrico, equipo topográfico por US\$1,199, televisor y equipos para oficinas administrativos por US\$1,707, cuatro computadores portátiles para personal operativo y ventas, así como, tres impresoras para oficina administrativa y salas de ventas por US\$6,454, mejoras en oficinas arrendada y en las salas de ventas por US\$24,812.

(10) Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

	Notas	2019	2018 (sin auditoría)
Cuentas por pagar comerciales:			
Proveedores locales	US\$	19,561	21,378
Otras cuentas por pagar:			
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta e impuesto al valor agregado	US\$	5,973	9,212
Impuesto al valor agregado		11,492	-
Préstamo de compañía relacionada	15	33,591	413,900
Funcionarios y empleados		5,171	-
	US\$	56,227	423,112

Las cuentas por pagar comerciales representan facturas emitidas por proveedores terceros para la construcción y demás servicios relacionados con los proyectos inmobiliarios por US\$19,561 con un plazo promedio entre 30 a 60 días plazo y no devengan intereses (US\$21,378 por compras efectuadas a proveedores con 30 días plazo y no generan intereses, en el año 2018).

(Continúa)

El saldo de préstamo de relacionada representa valores entregados por la compañía relacionada utilizada para capital de trabajo, la cual no genera intereses y tampoco tiene definido una fecha de vencimiento (véase nota 15).

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez relacionado con cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se revela en la nota 14.

(11) Impuesto a la Renta

Gasto de Impuesto a la Renta

La Compañía no presenta en sus registros contables gasto de impuesto a la renta en los periodos 2019 y 2018, debido a que la Compañía aplicó beneficios tributarios que le permitieron no generar gasto de impuesto a la renta en esos años (ver detalle de conciliación tributaria).

Anticipo de Impuesto a la Renta

La Administración de la Compañía no determinó anticipo mínimo de impuesto a la renta para el 2019 y 2018, por considerar la 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.

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 2019 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% 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).

Con base a lo anterior, la tasa corporativa de impuesto a la renta de la Compañía es del 25%, en los años 2019 y 2018. Dicha tasa se reduce al 15% 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 siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 25% a la utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta:

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

		2019	2018 (sin auditoría)
Utilidad (pérdida) neta	US\$	71,113	(15,504)
Impuesto a la renta		-	-
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>71,113</u>	<u>(15,504)</u>
Impuesto que resultaría de aplicar la tasa corporativa del impuesto a la renta 25%		17,778	(3,876)
Incremento resultante de:			
Gastos no deducibles		2,838	106
Disminución resultante de:			
Incremento neto de empleo		(17,153)	-
Crédito tributario del impuesto a la renta		<u>(9,555)</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta del año	US\$	<u>-</u>	<u>-</u>

Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta por pagar corriente y de los anticipos y retenciones de impuesto a la renta en los años que terminaron es el siguiente:

		2019		2018 (sin auditoría)	
		Crédito tributario del impuesto a la renta	Impuesto a la renta por pagar	Crédito tributario del impuesto a la renta	Impuesto a la renta por pagar
Saldo al inicio del año	US\$	-	-	-	-
Impuesto a la renta del año		-	-	-	-
Retenciones en la fuente en el ejercicio fiscal		9,555	-	-	-
Saldo al final del año	US\$	<u>9,555</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

De acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes el exceso de retenciones de impuesto a la renta en la fuente sobre el impuesto causado y el impuesto a la salida de divisas, pueden ser compensados directamente con el impuesto a la renta o sus anticipos de períodos futuros; ó pueden ser recuperados previa presentación de la solicitud respectiva.

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.

(Continúa)

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

- La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive la que se realice de años anteriores.
- 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

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y las retenciones en la fuente presentadas por la Compañía por los años 2018 y 2019, están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

(12) Beneficios a Empleados

El detalle de beneficios a empleados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

		2019	2018 (sin auditoría)
Contribuciones de seguridad social	US\$	8,347	2,643
Beneficios sociales (principalmente legales)		14,529	4,889
Participación de los trabajadores en las utilidades		12,549	-
Reserva para pensiones de jubilación patronal		4,596	-
Reserva para indemnizaciones de desahucio		3,351	-
	US\$	<u>43,372</u>	<u>7,532</u>
Pasivo corriente	US\$	35,425	7,532
Pasivo no corriente		7,947	-
	US\$	<u>43,372</u>	<u>7,532</u>

Participación de los Trabajadores en las Utilidades

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta. La Compañía ha estimado el gasto de participación de los trabajadores en las utilidades en US\$12,549 para el año 2019.

(Continúa)

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Reservas para Pensiones de Jubilación Patronal e Indemnizaciones por Desahucio

El movimiento en el valor presente de las reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio es como sigue:

		Jubilación patronal	Indemniza- ciones por desahucio	Total
Obligaciones por beneficios al 31 de diciembre de 2018, sin auditoría	US\$	-	-	-
Costos por servicios actuales		3,291	2,079	5,370
Costo financiero		52	42	94
Pérdida actuarial reconocida por ajustes y experiencia		<u>1,253</u>	<u>1,230</u>	<u>2,483</u>
Obligaciones por beneficios al 31 de diciembre de 2019	US\$	<u><u>4,596</u></u>	<u><u>3,351</u></u>	<u><u>7,947</u></u>

Según se indica en el Código del Trabajo de la República del Ecuador, todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma compañía tienen derecho a jubilación patronal, beneficio que se determina con base en los años de servicio, edad del empleado al momento del retiro y al promedio de la remuneración anual percibida en los cinco años previos a la fecha de retiro. Además, dicho Código establece que, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con el equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados.

La Compañía acumula estos beneficios con base en estudios anuales elaborados por una firma de actuarios independientes. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el “Método de Crédito Unitario Proyectado”, con este método, se atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente. Las obligaciones se miden según sus valores descontados, puesto que existe la posibilidad de que sean satisfechas muchos años después de que los empleados hayan prestado sus servicios y se determina el importe de las pérdidas y ganancias actuariales. Las disposiciones legales no establecen la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para estos beneficios.

Las provisiones del plan de jubilación consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código del Trabajo, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de US\$20 si el trabajador es beneficiario de la jubilación del IESS y de US\$30 si sólo tiene derecho a la jubilación patronal y 25 años mínimo de servicio sin edad mínima de retiro. De acuerdo a los estudios actuariales contratados, los que cubren a todos los empleados en relación de dependencia, el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	2019	2018 (sin auditoría)
Trabajadores activos con menos de 10 años de servicio	US\$ <u><u>4,596</u></u>	<u><u>-</u></u>

(Continúa)

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Análisis de Sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos en los siguientes importes:

	Al 31 de diciembre de 2019	
	Jubilación patronal	Indemnizaciones por desahucio
Tasa de descuento - aumento de 0.5%	US\$ (491)	(98)
Tasa de descuento - disminución de 0.5%	552	110
Tasa de incremento salarial - aumento de 0.5%	565	125
Tasa de incremento salarial - disminución de 0.5%	(505)	(114)

Los principales supuestos considerados en los estudios actuariales a la fecha de los estados de situación financiera son los siguientes:

	2019	2018 (sin auditoría)
Tasa de descuento	4.21%	-
Tasa de incremento salarial	1.50%	-
Tasa de rotación (promedio)	11.80%	-
Tasa pasiva referencial	5.87%	-
Tasa de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	-

Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones que la Compañía posee sobre las variables que determinarán el pago futuro de esta obligación. Los cambios en las tasas o supuestos usados en los estudios actuariales pueden tener un efecto importante en los importes reportados.

(13) Capital y Reservas

Capital Acciones

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$1 cada una. Mediante escritura pública del 13 de septiembre de 2018, la Compañía efectuó un aumento de capital de US\$1,000 a través de la emisión de 1,000 acciones nominales con un valor de US\$1. El detalle del número de acciones suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018 (sin auditoría)
Acciones autorizadas, suscritas y pagadas	1,000	1,000

(Continúa)

(14) 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 por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son 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. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus 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.

La Administración de la Compañía monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgos es apropiado respecto a los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

Riesgo de Crédito

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

	<u>Notas</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u> (sin auditoría)
Efectivo en caja y bancos	7	US\$	10,652	15,854
Cuentas por cobrar comerciales	8		92,679	-
Otras cuentas por cobrar	8		22,799	421,664
		US\$	<u>126,130</u>	<u>437,518</u>

Efectivo en Caja y Bancos

La Compañía mantiene efectivo en caja y bancos por US\$10,652 al 31 de diciembre de 2019 (US\$15,854, 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:

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

<u>Entidad Financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Pichincha C.A.	AAA	AAA-
Banco Produbanco S. A.	AAA	AAA-

Cuentas por Cobrar Comerciales

La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se mantiene un único cliente “Inmobiliaria Galilea – Ecuador S. A.” que registra el 100% de las ventas netas de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de cuentas por cobrar comerciales incluye US\$92,679 a cargo de este cliente. Desde un punto de vista geográfico o demográfico no existe concentración de riesgo de crédito, dado que el cliente es una compañía relacionada y se espera diversificar las ventas efectuada a la misma.

La Administración ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente para evaluar su solvencia, antes de autorizar ventas a crédito. La revisión de la Compañía incluye calificaciones externas, cuando están disponibles, y en algunos casos referencias bancarias. Se establecen límites de venta para cada cliente, los que representan el importe abierto máximo que no requiere de aprobaciones adicionales; estos límites se revisan cada 6 meses. Los clientes que no cumplen con los requerimientos de solvencia exigidos por la Compañía sólo pueden efectuar compras de contado.

Al monitorear el riesgo de crédito de los clientes, éstos se agrupan según sus características de crédito, incluyendo si corresponden a un individuo o a una entidad legal, su ubicación geográfica, industria, perfil de antigüedad, vencimiento y existencia de dificultades financieras previas. Los clientes que se clasifican como “de alto riesgo” se incluyen en una lista de clientes restringidos y son monitoreados por la Administración, y las ventas futuras se realizan con pagos adecuadamente garantizados.

La Compañía establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar. Esta provisión se determina con base en una colectiva para los saldos.

Evaluación de Pérdida Crediticia esperada para Clientes Individuales al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Para la estimación de las pérdidas crediticias esperadas la Compañía realizó un análisis colectivo de los clientes considerando 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 y, una evaluación crediticia actual y prospectiva.

Las tasas de pérdida se basan principalmente en la experiencia de pérdida crediticia real de los últimos 2 años; como resultado de este análisis se determinó que no hay impacto material en las provisiones por deterioro que deban ser reconocidos en los estados financieros.

(Continúa)

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

La siguiente tabla entrega información sobre la exposición al riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas para los deudores comerciales y los activos del contrato de clientes individuales al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

		2019		2018 (sin auditoría)	
		Saldos	Tasa de pérdidas esperadas	Saldos	Tasa de pérdidas esperadas
Por vencer	US\$	92,679	0%	-	0%
Vencidas:					
Hasta 30 días		-	0%	-	0%
De 31 a 60 días		-	0%	-	0%
De 61 a 90 días		-	0%	-	0%
		<u>92,679</u>		<u>-</u>	
Pérdida esperada		-		-	
	US\$	<u>92,679</u>		<u>-</u>	

Otras Cuentas por Cobrar

El riesgo de crédito en otras cuentas por cobrar lo constituyen los saldos por reembolso de gastos, anticipos a proveedores y compañías relacionadas, entre otros que reportan US\$22,799 al 31 de diciembre de 2019 (US\$421,664, al 31 de diciembre de 2018); los mismos que no se encuentran en mora.

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 tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los costos de sus proyectos en ejecución; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente. A la fecha de emisión de los estados financieros no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

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

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

		31 de diciembre de 2019		
		Valores en libros	Vencimientos contractuales	De 0 a 3 meses
Cuentas por pagar comerciales	US\$	19,561	19,561	19,561
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar		56,227	56,227	56,227
	US\$	<u>75,788</u>	<u>75,788</u>	<u>75,788</u>
		31 de diciembre de 2018 (sin auditoría)		
		Valores en libros	Vencimientos contractuales	De 0 a 3 meses
Cuentas por pagar comerciales	US\$	21,378	21,378	21,378
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar		423,112	423,112	423,112
	US\$	<u>444,490</u>	<u>444,490</u>	<u>444,490</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 irrelevante.

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 de situación financiera era el siguiente:

		2019	2018 (sin auditoría)
Total pasivos	US\$	119,160	452,022
Menos efectivo en caja y bancos		(10,652)	(15,854)
Deuda neta ajustada	US\$	<u>108,508</u>	<u>436,168</u>
Total patrimonio	US\$	54,126	(14,504)
Índice deuda neta ajustada a patrimonio		<u>2.00</u>	<u>-</u>

(Continúa)

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(15) Transacciones y Saldos con Partes Relacionadas

Transacciones con Compañías 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:

	Nota	2019	2018 (sin auditoría)
<u>Ingresos de actividades ordinarias:</u>			
Servicio de administración de contrato de construcción	16	US\$ 71,113	-
Gasto de personal administrativo y operativo	16	386,404	-
Publicidad y marketing	16	18,790	-
Otros gastos		1,423	-
		US\$ <u>477,730</u>	<u>-</u>

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas resultantes de las transacciones antes indicadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	2019	2018 (sin auditoría)
<u>Activos:</u>		
Cuentas por cobrar comerciales	US\$ 92,679	-
Otras cuentas por cobrar	-	420,167
	<u>-</u>	<u>420,167</u>
<u>Pasivos:</u>		
Otras cuentas por pagar	US\$ 33,591	413,900
	<u>33,591</u>	<u>413,900</u>

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:

	2019	2018 (sin auditoría)
Sueldos y salarios	US\$ 106,800	39,000
Beneficios a corto plazo	9,000	3,250
	<u>115,800</u>	<u>42,250</u>

(Continúa)

(16) Gastos por Naturaleza

Los gastos atendiendo a su naturaleza se detallan como sigue en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	Notas	2019	2018 (sin auditoría)
Sueldos y salarios	US\$	314,619	12,983
Honorarios profesionales		15,585	1,965
Publicidad y Marketing		18,790	-
Gasto de depreciación	9	4,440	-
Impuestos y contribuciones		1,599	10
Amortización de activos intangibles		249	-
Alquiler de oficina	4	9,350	-
Suministros y mantenimientos de oficina		13,790	76
Participación a trabajadores	12	12,549	-
Servicio básico		1,185	-
Otros		13,038	16
	US\$	<u>405,194</u>	<u>15,050</u>

(17) Compromisos

Contrato celebrado con Inmobiliaria Galilea - Ecuador 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:

- 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.

(Continúa)

Constructora Galilea CONSGALILEA S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

- 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 ingresos los costos indirectos por gastos administrativos y el margen de ganancia por US\$421,272 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 Inmobiliaria Galilea – Ecuador S.A..

(18) Hechos Posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 15 de junio del 2020, fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Excepto por lo indicado en la nota 1(b) a los estados financieros, relacionados con 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 de situación financiera pero antes del 15 de junio del 2020, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros adjuntos.