DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG - AUDITORES EXTERNOS
Registro Nacional: SC 315 - DNC 108 - SB044
Sucre y Guayaquil 03-04 • Telf.: 282 99 52 • Cel.: 0 992 933 696 ***Email: ate@andinanet.net***
AMBATO - ECUADOR

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

URBANISIMA CIA. LTDA.
EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2019

CONTENIDO DEL INFORME

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultado Integral

Estado de Flujo de Efectivo

Estado de Cambios en el Patrimonio

Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS

C.A.	Compañía Anónima
S. A.	Sociedad Anónima
SRI	Servicio de Rentas Internas
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
SICVS	Superintendencia de Compañías Valores y Seguros
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIFs	Normas Internacionales de Información Financiera
LTDA.	Limitada
USD	Dólares Americanos
DEP.	Depreciación
PROV.	Provisión
CTAS.	Cuentas
IVA	Impuesto al Valor Agregado
CTA.	Cuenta
CTE.	Corriente
DIF.	Diferencia
TEMP.	Temporaria

DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG - AUDITORES EXTERNOS
Registro Nacional: SC 315 - DNC 108 - SB044
Sucre y Guayaquil 03-04 • Telf.: 282 99 52 • Cel.: 0 992 933 696 ***Email: ate@andinanet.net***
AMBATO - ECUADOR

DICTAMEN DE LOS AUDITORES

DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG - AUDITORES EXTERNOS
Registro Nacional: SC 315 - DNC 108 - SB044
Sucre y Guayaquil 03-04 • Telf.: 282 99 52 • Cel.: 0 992 933 696 Email: ate@andinanet.net
AMBATO - ECUADOR

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores administradores y accionistas de la compañía Urbanísima Cía. Ltda.:

Opinión

He auditado los estados financieros de Urbanísima Cía. Ltda., que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2019, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Urbanísima Cía. Ltda. al 31 de diciembre de 2019, así como el estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, y de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF PYMES.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). 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 aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de presentación de la información financiera de la sociedad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectará un error de importancia relativa cuando éste exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos 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 futuras pueden ser causa de que la sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

Nos comunicamos con los responsables de la administración de la compañía en relación con, entre otros aspectos, el alcance y la oportunidad de ejecución debidamente planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

El Informe de Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del año 2019 se emite por separado para ser entregado en lo posterior en las fechas y condiciones establecidas por el organismo de control.

Dr. Mg. Fernando Campaña I.
AUDITOR EXTERNO
Reg. SC- 315

Ambato, 14 de mayo del 2020.

DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG - AUDITORES EXTERNOS
Registro Nacional: SC 315 - DNC 108 - SB044
Sucre y Guayaquil 03-04 • Telf.: 282 99 52 • Cel.: 0 992 933 696 ***Email: ate@andinanet.net***
AMBATO - ECUADOR

ESTADOS FINANCIEROS

DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG - AUDITORES EXTERNOS
Registro Nacional: SC 315 - DNC 108 - SB044
Sucre y Guayaquil 03-04 • Telf.: 282 99 52 • Cel.: 0 992 933 696 Email: ate@andinanet.net
AMBATO - ECUADOR

URBANISIMA CIA.LTDA.
BALANCE GENERAL COMPARATIVO
Al 31 de Diciembre del 2019

ACTIVOS	Año 2018	Año 2019	Notas
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	11.619,24	2.069,78	1
Cuentas por Cobrar	64.975,00	107.312,85	2
Obras en Construcción	21.815,59	288.703,95	3
Activos por Impuestos Corrientes	2.616,69	33.536,67	4
Total de Activos	**101.026,52**	**431.623,24**	
PASIVOS			
Proveedores	23.986,84	69.760,01	5
Otras Obligaciones Corrientes	74.975,00	360.989,90	6
Obligaciones con la Administración Tributaria	264,68	73,33	7
Pasivo no Corriente	1.000,00	0,00	
Total de Pasivos	**100.226,52**	**430.823,24**	
PATRIMONIO			8
Capital Suscrito	800,00	800,00	
Resultados del Ejercicio	0,00	0,00	
Total Patrimonio	**800,00**	**800,00**	
Total de Pasivos y Patrimonio:	**101.026,52**	**431.623,24**	

DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG - AUDITORES EXTERNOS
Registro Nacional: SC 315 - DNC 108 - SB044
Sucre y Guayaquil 03-04 • Telf.: 282 99 52 • Cel.: 0 992 933 696 Email: ate@andinanet.net
AMBATO - ECUADOR

URBANISIMA CIA.LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO
Del 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2019

INGRESOS	**Año 2018**	**Año 2019**
Ventas IVA 12%	0,00	0,00
Total Ingresos	**0,00**	**0,00**
Costo de Ventas	0,00	0,00
Utilidad Bruta en Ventas	**0,00**	**0,00**
EGRESOS		
Gastos Administrativos y Ventas	0,00	0,00
Gastos Financieros	0,00	0,00
Total de Egresos	**0,00**	**0,00**
Resultado Operacional	**0,00**	**0,00**
Otros Ingresos		
Otros Egresos	0,00	0,00
Resultado Líquido antes de Impuestos	**0,00**	**0,00**
15% Participación Trabajadores		
Impuesto a la Renta		
Reserva Legal	0,00	0,00
Resultado Neto del Ejercicio	**0,00**	**0,00**

DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG - AUDITORES EXTERNOS
Registro Nacional: SC 315 - DNC 108 - SB044
Sucre y Guayaquil 03-04 • Telf.: 282 99 52 • Cel.: 0 992 933 696 Email: ate@andinanet.net
AMBATO - ECUADOR

URBANISIMA CIA.LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 31 de Diciembre del 2019

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Recibido de Clientes y Terceros	0,00
Pagado a Proveedores, acreedores y empleados	-9.549,47
Movimiento de Intereses	0,00
Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Operación	**-9.549,47**
FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Incremento/Disminución de Inversiones	0,00
Adquisicion de Propiedades	0,00
Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Inversión	**0,00**
FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Obligaciones por Pagar	
Disminución/Aumento de Efectivo en el Patrimonio	
Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Financiamiento:	**0,00**
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:	
Incremento del presente año	-9.549,47
Saldo Inicial	11.619,24
Saldo Final de Caja	**2.069,77**

DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG - AUDITORES EXTERNOS
Registro Nacional: SC 315 - DNC 108 - SB044
Sucre y Guayaquil 03-04 • Telf.: 282 99 52 • Cel.: 0 992 933 696 Email: ate@andinanet.net
AMBATO - ECUADOR

CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON ACTIVIDADES DE OPERACION

Utilidad del Ejercicio	0,00
Ajustes a la Utilidad Neta	
Provisión Cuentas Incobrables y Otras	0,00
Depreciación, Amortización, Otras	0,00
Cambios en los Activos y Pasivos	
Aumento y disminución Obligaciones por Cobrar	-340.146,19
Aumento de Inventarios	0,00
Aumento y Disminución Obligaciones por Pagar	330.596,72
Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Operación	**-9.549,47**

URBANISIMA CIA.LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Del 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2019

CUENTAS	Capital Social	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31/12/2018	**800,00**	**0,00**	**800,00**
Capital Suscrito			0,00
Resultados del Ejercicio		0,00	0,00
Saldo al 31/12/2019	**800,00**	**0,00**	**800,00**

DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG - AUDITORES EXTERNOS
Registro Nacional: SC 315 - DNC 108 - SB044
Sucre y Guayaquil 03-04 • Telf.: 282 99 52 • Cel.: 0 992 933 696 Email: ate@andinanet.net
AMBATO - ECUADOR

DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG - AUDITORES EXTERNOS
Registro Nacional: SC 315 - DNC 108 - SB044
Sucre y Guayaquil 03-04 • Telf.: 282 99 52 • Cel.: 0 992 933 696 ***Email: ate@andinanet.net***
AMBATO - ECUADOR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INFORMACIÓN GENERAL

1. DATOS GENERALES

DENOMINACIÓN

Según los estatutos la compañía se denomina Urbanísima Cía. Ltda.

NACIONALIDAD Y DOMICILIO

La compañía es de nacionalidad ecuatoriana y tiene su domicilio principal en el cantón Ambato, parroquia Izamba, provincia de Tungurahua. Pudiendo establecer agencias y sucursales en cualquier lugar del país o del exterior, si así lo resolviere la junta general de socios.

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES

El número de Registro Único de Contribuyentes es el 1891784615001.

OBJETO SOCIAL

La compañía se dedicará a la construcción de todo tipo de edificios, sean estos residenciales, no residenciales o empresariales, incluso edificios de alturas elevadas, edificios multifamiliares, edificios de producción industrial. Ej. Fabricas talleres plantas de ensamblaje, galpones industriales o artesanales, hospitales, edificios de oficinas, hoteles almacenes centros comerciales, bodegas restaurantes, iglesias, museos, edificios aeroportuarios, portuarios, incluye remodelación, remoción o rehabilitación de estructuras ya existentes. Casas familiares, individuales y todo tipo de viviendas. Construcción de carreteras, calles y otras vías para vehículos o peatones. La compañía podrá celebrar toda clase de actos y contratos que sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social. La comercialización, negociación, compra, venta, franquiciamiento, representación, alquiler, mantenimiento y también podrá establecer sucursales y agencias a nivel Nacional o internacional.

DURACIÓN

La duración de la compañía será de cincuenta años, contados desde la inscripción de la escritura pública de Constitución en el Registro Mercantil. Este plazo podrá ser ampliado o restringido por resolución, de la Junta General del Socio.

REPRESENTANTE LEGAL

El literal a) del artículo Veinte y tres de los Estatutos establece que al Gerente General le corresponde ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía al cerrar el año es de US$ 800,00 (Ochocientos dólares americanos 00/100) dividido en 800 participaciones de un dólar cada una, distribuido en los socios en las proporciones que se detallan:

SOCIOS	VALOR	%
Villagrán Avendaño Luis Antonio	200,00	25,00%
Villagrán Cabrera Daniel Antonio	200,00	25,00%
Villagrán Cabrera Luis Francisco	200,00	25,00%
Villagrán Cabrera Ximena Paulina	200,00	25,00%
Total del Capital Social	**800,00**	**100,00%**

RETENCIONES TRIBUTARIAS

Según Suplemento del Registro Oficial número 473 emitido el 6 de abril del 2015 se establecieron los porcentajes de retención del Impuesto al Valor Agregado como sigue:

Retenciones del IVA: Según corresponda los porcentajes vigentes al cierre del año son: 30%, 70% y 100% en adquisiciones o prestación de servicios.

Retención del diez por ciento (10%) del IVA causado: Cuando el agente de retención sea un contribuyente especial, en la adquisición de bienes gravados con tarifa doce por ciento (12%) de IVA a otros contribuyentes especiales.

Retención del veinte por ciento (20%) del IVA causado: Cuando el agente de retención sea un contribuyente especial, en la adquisición de servicios y derechos, en el pago de comisiones por intermediación, y en contratos de consultoría, gravados con tarifa doce por ciento (12%) de IVA, a otros contribuyentes especiales.

Retenciones del Impuesto a la Renta: Sobre la base de US$ 50,00 o a proveedores permanentes se deberá retener los siguientes porcentajes: 1%, 2%, 8% y 10%, también aplica el 5% en intereses por créditos externos y 22% por pagos a extranjeros o al exterior.

Porcentaje de Impuesto a la Renta a Aplicar en el año 2019: Según lo determina la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera publicada en el Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, se establece en el artículo 37 el porcentaje del 25% para el cálculo del impuesto a la renta en forma general y del 22% o 28% según las condiciones que cumplan las compañías.

SALARIO BÁSICO UNIFICADO

Según publicación efectuada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial número 398 del 3 de enero del 2019 se establece lo siguiente:

Art. 1.- **Del Salario Básico Unificado para el año 2019.-** Fijar a partir del 01 de enero de 2019 el salario básico unificado del trabajador en general, incluidos los trabajadores de la pequeña industria, trabajadores agrícolas y trabajadores de maquila; trabajador o trabajadora remunerada del hogar, operarios de artesanías y colaboradores de la microempresa, en $ 394,00 dólares de los Estados Unidos de América, mensuales.

Este salario básico se aplica en todos los cálculos de beneficios a cancelar a los trabajadores.

DE LA CONTRATACIÓN DE LOS MANDATARIOS

El Servicio de Rentas Internas según resolución número NAC-DGECCGC14-00002 emitida en el Suplemento del Registro Oficial número 182 publicado el 12 de febrero del 2014 sobre la relación contractual de los representantes legales establece entre otras situaciones lo siguiente:

En el artículo 308 del Código de Trabajo se establece lo siguiente: **"**Mandatario o empleado.- Cuando una persona tenga poder general para representar y obligar a la empresa, será mandatario y no empleado, y sus relaciones con el mandante se reglarán por el derecho común", por lo que el tratamiento que se dará a los representantes legales de una institución cooperativa es la contratación bajo la modalidad del Código Civil.

En el Suplemento del Registro Oficial número 182 publicado el 12 de febrero del 2014 en relación a los pagos a los administradores o gerentes se establece lo que sigue:

"Exclusivamente para fines tributarios, puntualmente para efectos de establecer la base imponible de impuesto a la renta, y sin perjuicio de lo dispuesto en la correspondiente normativa laboral y civil respecto de la calidad o naturaleza de la relación jurídica existente entre una empresa -se trate ésta de una persona natural o de una sociedad- y sus representantes legales - sean éstos directores, gerentes, administradores y en general personas que tengan poder para representar y obligar a la empresa o entidad- así como de mandatarios o apoderados, que ejerzan funciones permanentes en el régimen interno de una empresa, se considerarán deducibles los sueldos, salarios u honorarios a éstos pagados, siempre y cuando la empresa o sociedad haya efectuado, en dichos casos, las correspondientes aportaciones al seguro social, bajo el régimen de afiliación obligatoria o bajo el régimen de afiliación voluntaria, según corresponda."

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los registros contables y por tanto la preparación de los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs), sobre la base del costo histórico, modificados por la aplicación del valor razonable. Esta preparación exige el uso de ciertas estimaciones contables, así como que la administración de la compañía ejerza su juicio al aplicar las políticas contables.

NORMAS CONTABLES DE APLICACIÓN

Las Normas Internacionales de Contabilidad de aplicación en el presente ejercicio económico son las que se detallan:

NIC 1	Presentación de Estados Financieros
NIC 11	Contratos de Construcción
NIC 16	Propiedad, Planta y Equipo
NIC 19	Beneficios a Empleados
NIC 32	Instrumentos Financieros
NIC 36	Deterioro del Valor de los Activos
NIC 39	Instrumentos Financieros

La compañía ha considerado las actualizaciones de las Niif 9 Instrumentos Financieros, Niif 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes y Niif 16 Arrendamientos, que considerando NIIfs Pymes corresponden a las secciones 11, 20 y 23

EJERCICIO ECONÓMICO

El ejercicio económico de la compañía concuerda con el periodo tributario esto es que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

MONEDA DE REGISTRO Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

La moneda vigente en el país es el Dólar de los Estados Unidos de América, por tanto los registros y Estados Financieros se expresan en esta moneda que es la que rige en el entorno económico en que desarrolla la compañía sus actividades.

EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

La compañía se encuentra desarrollando sus actividades con normalidad, cumpliendo con su objeto social, por lo que se considera como una empresa en funcionamiento, acatando con todas las disposiciones legales pertinentes.

EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La compañía registra como efectivo y equivalentes de efectivo los recursos disponibles en efectivo por las recaudaciones efectuadas, en tarjetas de crédito e inversiones a efectivizarse a corto plazo y los depósitos bancarios de libre disposición.

OBLIGACIONES CORRIENTES POR COBRAR

Las obligaciones por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, que se refieren a obligaciones con clientes y terceros relacionados y no relacionados. El reconocimiento inicial es a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Se aplica para el cálculo de la provisión para cuentas incobrables el 1% sobre el saldo de los créditos otorgados en el año, sin que supere el 10% del total de la cartera

Cuando la política de recuperación de las obligaciones pendientes con los clientes de la compañía ha superado los plazos establecidos en la política se deberá efectuar el cálculo del deterioro de la cartera, efectuándose el registro contra la provisión por deterioro.

La compañía por el tipo de servicio que da mantiene una política de contado en su mayoría, en condiciones de crédito el plazo es 30 días sin generar recargo por retrasos.

Las obligaciones por cobrar de este grupo corresponden a aquellas que tienen vencimientos menores a doce meses.

INVENTARIOS

Los inventarios corresponden a las inversiones en las obras y materiales utilizados para su construcción hasta que se encuentren disponibles para su venta, inicialmente se miden al costo que comprende el valor de los costos y gastos directamente atribuibles a la construcción hasta que se encuentren listos para su venta, son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos necesarios concluir su producción o para la venta.

OBLIGACIONES POR PAGAR

Las obligaciones por pagar comprenden los compromisos adquiridos por la compañía con proveedores y terceros relacionados y no relacionados, se miden inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado aplicando el método de tasa de interés efectiva.

De pactarse un costo financiero se aplicará el principio del devengado según el tiempo transcurrido desde el origen de la obligación hasta el cierre de cada periodo a una tasa de interés explícito.

Se clasifican a corto plazo las obligaciones que tienen vencimientos menores a doce meses y a largo plazo las que vencen en plazos mayores a un año.

BENEFICIOS LABORALES

Beneficios Corrientes.- Se efectúa la provisión por beneficios laborales a favor de los empleados y trabajadores que vencen a corto plazo aplicando las disposiciones legales establecidas en el Código de Trabajo como son: décimo tercero y décimo cuarto sueldo, vacaciones, etc., obligaciones con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del periodo en el que se generan.

Beneficios a Largo Plazo.- Comprenden estos beneficios las provisiones para cubrir la jubilación patronal y desahucio que es calculada por firmas actuarias debidamente calificadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para efectuar este cálculo actuarial, en aplicación de la NIC 19, los impactos se registran aumentando o disminuyendo la provisión acumulada, tomando como contrapartida los gastos.

La compañía no calcula la provisión por jubilación patronal y desahucio debido a las actividades de terceros las realizan en base a honorarios profesionales.

PROVISIONES

Se reconocen provisiones cuando en la empresa se presenta obligaciones legales o implícitas presentes como consecuencia de sucesos pasados que requieren una salida de recursos que se pueden estimar con fiabilidad. Estas obligaciones surgen de regulaciones, contratos, compromisos públicos que generan ante terceros la posibilidad de pago.

IMPUESTOS DIFERIDOS

Las diferencias temporarias originadas por la variación de las cifras entre la base tributaria y NIIFs, por efecto de los ajustes conciliatorios, genera el reconocimiento de los Impuestos Diferidos, que es el resultado de multiplicar el valor de la diferencia temporaria por el porcentaje del impuesto tributario vigente.

PATRIMONIO

Capital Social, El capital social de la compañía se mide a su valor nominal y se modifica por aumentos o disminuciones, a través de la debida resolución de sus socios o accionistas y mediante la elaboración de las correspondientes Escrituras de Aumento de Capital.
Reserva Legal, la compañía según disposiciones legales destinan por lo menos el 5% de sus utilidades netas para la Reserva Legal, hasta que la misma alcance al veinte por ciento del capital suscrito.

Resultados del Ejercicio y Acumulados, los resultados netos que arrojen las operaciones de la compañía en el año se registran como Resultados del Ejercicio, y aquellos que no se han distribuido permanecen registrados como Resultados Acumulados o Resultados de Ejercicios Anteriores hasta su distribución.
Resultados Acumulados por Aplicación de NIIFs por Primera Vez, Los ajustes por la convergencia de NEC a NIIFS se han registrado en la cuenta Patrimonial "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera Vez", el saldo de esta cuenta no podrá ser distribuida a los accionistas, ni aplicada para aumentos de capital, pero se empleará para compensar pérdidas acumuladas en caso de que su saldo fuese acreedor.

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

La compañía en el presente ejercicio no ha generado ingresos ordinarios y extraordinarios puesto que es en este año que ha iniciado su proceso de construcción y no se han efectuado ventas.

COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se han acumulado en las obras en construcción que se han iniciado en el presente ejercicio económico.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Los recursos que la compañía dispone en efectivo y depósitos bancarios al cerrar el ejercicio económico se presentan con los saldos que siguen:

	Año 2018	Año 2019
Caja General	800,00	800,00
Banco Pichincha Cta. Cte. 5015687	10.819,24	1.214,78
Banco Bolivariano Cta. Cte. 5005087683	0,00	55,00
Total de Efectivo y Equivalentes	**11.619,24**	**2.069,78**

NOTA 2.- CUENTAS POR COBRAR

Las obligaciones por cobrar a clientes y partes relacionadas que vencen a corto plazo se presentan en balances al 31 de diciembre como sigue:

	Año 2018	Año 2019
Produtexti Cía. Ltda.	52.800,00	27.700,60
Sportnik	0,00	13.937,25
Cuentas por Cobrar Luis Antonio Villagrán	12.175,00	59.675,00
Otras Ctas. y Dctos. por Cobrar	0,00	6.000,00
Total Cuentas por Cobrar	**64.975,00**	**107.312,85**

NOTA 3.- OBRAS EN CONSTRUCCIÓN

Las inversiones efectuadas en obras que se están construyendo se presentan al cierre del año como sigue:

	Año 2018	Año 2019
Inv. Obras en Construcción	21.815,59	288.703,95
Total Obras en Construcción	**21.815,59**	**288.703,95**

NOTA 4.- ACTIVOD POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los impuestos pagados por anticipado al Servicio de Rentas Internas que se liquidan a corto plazo se presentan con los siguientes valores al cierre del año:

	Año 2018	Año 2019
IVA Pagado Bienes y Servicios	0,01	0,03
Crédito Tributario IVA	2.616,68	33.536,64
Total Activos por Impuestos	**2.616,69**	**33.536,67**

NOTA 5.- PROVEEDORES

Los valores pendientes de pago a los proveedores de la compañía se presentan al 31 de diciembre como sigue:

	Año 2018	Año 2019
Proveedores Locales	23.986,84	69.760,01
Total Proveedores	**23.986,84**	**69.760,01**

Las obligaciones con proveedores corresponden a los siguientes:

Proveedores	**Valor**
Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A.	660,00
Paredes Cobo Cía. Ltda.	67.900,01
Pazmiño Cortez Bolívar Javier	1.200,00
Suman:	**69.760,01**

NOTA 6.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Comprende los anticipos de clientes para entregas futuras, se presentan en balances al cerrar el año como sigue:

	Año 2018	Año 2019
Anticipos de clientes	74.975,00	360.989,90
Total Otras Obligaciones Corrientes	**74.975,00**	**360.989,90**

Los anticipos corresponden a los que se detallan:

Flores Lorena Elizabeth	12.000,00
León Garcés Rodrigo Martin	19.500,00
León Guerrero Iván Rodrigo	19.500,00
León Guerrero Lenin Mauricio	19.500,00
Lombeyda Coronel Álvaro Renato	3.000,00
Meléndez López Paulina Alexandra	28.550,00
Moya López Gino Sebastián	20.000,00
Moyano Otorongo Luis Iván	27.800,00
Otorongo Cornejo Julia Dorinda	28.000,00
Paredes Cobo Nino Francisco	17.175,00
Paredes Hernández Elvis David	5.000,00
Proaño Villacrés Myriam de Las Mercedes	29.064,90
Sánchez Villagrán Maria Daniela	96.900,00
Vivas Rosero Juan Pablo	35.000,00
Suman:	**360.989,90**

NOTA 7.- OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Los impuestos por pagar al Servicio de Rentas Internas que vencen a corto plazo al 31 de diciembre se presentan en balances con los saldos que se detallan:

	Año 2018	Año 2019
Retención Fuente Impuesto Renta	264,68	73,33
Total Obligaciones Tributarias	**264,68**	**73,33**

NOTA 8.- PATRIMONIO

El patrimonio de la compañía al cierre del ejercicio económico auditado se presenta distribuido en las cuentas que se detallan:

	Año 2018	Año 2019
Capital Suscrito	800,00	800,00
Resultados del Ejercicio	0,00	0,00
Total de Patrimonio	**800,00**	**800,00**

NOTA 9.- REQUERIMIENTOS PARA COMPAÑÍAS QUE REALIZAN ACTIVIDAD INMOBILIARIA

La administración de la compañía deberá observar en sus relaciones contractuales con sus clientes lo establecido en el segundo párrafo del literal c) del artículo dos del Reglamento de Funcionamiento de las compañías que realizan Actividad Inmobiliaria que en la parte pertinente establece que: "Sin perjuicio de lo anterior, de forma previa a la suscripción de la escritura pública de promesa de compraventa, se podrán recibir valores de los interesados, a título de reserva, siempre que éstos no superen el dos por ciento del valor total de la unidad habitacional ofrecida y se entregue un soporte documental."

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Entre el 31 de diciembre del 2019 y hasta el cierre de nuestra auditoría no se han observado situaciones o movimientos que afecten la situación financiera y a los resultados de la compañía que en nuestra opinión deban ser revelados.