

**ECUADOR DE CONSTRUCCIONES Y COMERCIO
ECU-CONSCOM CIA.LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

ECUADOR DE CONSTRUCCIONES Y COMERCIO ECU-CONSCOM CIA.LTDA.

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

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

ECUADOR DE CONSTRUCCIONES Y COMERCIO ECU-CONSCOM CIA.LTDA., identificada con número de RUC 1792935962001, fue constituida en el Ecuador el 29 de noviembre del 2018 e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de diciembre del 2018, con un plazo social de 50 años.

Tiene como objeto social único la construcción de todo tipo de edificios residenciales, casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianatos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas adicionalmente incluye la remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes, al igual que la construcción de todo tipo de edificios no residenciales tales como edificios de producción industrial. Cabe señalar que el principal objetivo es la compra y lotización de terrenos.

El capital suscrito es de USD \$1.998 y está compuesto de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Accionistas	Nacionalidad	Capital	% Participacion	Nº de Acciones
Flores Ameza Byron Fernando	Ecuador	666	33%	666
Pardo Rincon Johann Arturo	Colombia	666	33%	666
Serrano Quezada Christian Rolando	Ecuador	666	33%	666
Suman		1.998		1.998

Su oficina está ubicada en la Av. Naciones Unidas OE2-30 y Núñez de Vela en la ciudad de Quito, las actividades operacionales se desarrollan a nivel nacional.

En la actualidad sus administradores son los que se detallan a continuación:

Nombre	Nacionalidad	Cargo	Fecha de Nombramiento	Periodos Años
Serrano Quezada Christian Rolando	Ecuador	Presidente	11/12/2018	4
Pardo Rincon Johann Arturo	Colombia	Gerente General	11/12/2018	4

ECUADOR DE CONSTRUCCIONES Y COMERCIO ECU-CONSCOM CIA.LTDA.

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

NOTA 2. BASES DE ELABORACIÓN Y MONEDA FUNCIONAL

- Los estados financieros son preparados de acuerdo con las NIIF'S para PYMES y con las disposiciones establecidas en las políticas contables definidas por la Empresa.
- Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

NOTA 3. RESUMEN POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros, se presentan a continuación:

3.1 Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario, **ECUADOR DE CONSTRUCCIONES Y COMERCIO ECU-CONSCOM CIA.LTDA.** es una sociedad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

3.2 Presentación de los estados financieros

Las políticas adoptadas para la presentación de Estados Financieros son las siguientes:

- Estado de Situación Financiera. - La compañía clasificó las partidas del Estado de Situación Financiera, en Corrientes y No Corrientes.
- Estado del Resultado Integral. - Los costos y gastos se clasificaron en función de su "naturaleza"
- Estado de Flujos de Efectivo. - Se utilizó el método Directo, el cual informa de los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo obtenidos durante el periodo por actividades de operación, de inversión y de financiación.
- Estado de Cambios en el Patrimonio. - Revela conciliaciones entre importes en libros al inicio y al final del periodo, en resultados, partidas de resultado integral y transacciones con propietarios.

ECUADOR DE CONSTRUCCIONES Y COMERCIO ECU-CONSCOM CIA.LTDA.

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

3.3 Clasificación de saldos corriente y no corriente

Los saldos incluidos en el estado de situación financiera se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese periodo.

3.4 Efectivo y Equivalente de efectivo

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

3.5 Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales son activos financieros no derivados con cobros definidos y no cotizan en un mercado activo; es decir, esperan recibir flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen pagos del principal, consecuentemente se miden al Costo Amortizado.

Al 31 de diciembre del 2019, el resumen de Cuentas por Cobrar Comerciales, es como sigue:

	<u>Diciembre,</u> <u>2019</u>
Cuentas por Cobrar	(i) <u>1.998</u>
Total	<u>1.998</u>

- (i) Corresponden a saldos por cobrar a los Socios de la Compañía por los aportes de capital.

3.6 Activos y Pasivos financieros

3.6.1 Clasificación

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "cuentas comerciales por cobrar a clientes, y otras cuentas por cobrar". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: cuentas comerciales por pagar, cuentas por pagar a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos.

La administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial cuyas características se explican a continuación.

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

3.6.2. Reconocimiento

Activos Financieros: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por las ventas de los inmuebles en función al contrato de compra y venta celebrado con cada cliente. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Pasivos Financieros: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconoce a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses y son pagaderas en corto plazo. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro de gastos financieros.

Un resumen de los pasivos que tiene la compañía al cierre del año fiscal 2019 es como sigue:

- (i) Al 31 de diciembre del 2019 el saldo por pagar a proveedores por US\$3.192, pertenecen en su totalidad a Lex Alianza S.A por sus servicios legales proporcionados.
- (ii) El saldo por pagar de US\$19.000, corresponden a préstamos recibidos de la compañía relacionada SFCINCON como capital de trabajo, el cual no devenga intereses ni tienen plazo de vencimiento.

3.7 Impuestos

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

3.8 Reconocimientos de ingresos

Los ingresos son reconocidos considerando el principio de prudencia y en función del devengamiento de la transacción, independientemente de su cobro. Los ingresos ordinarios son medidos utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos.

3.9 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

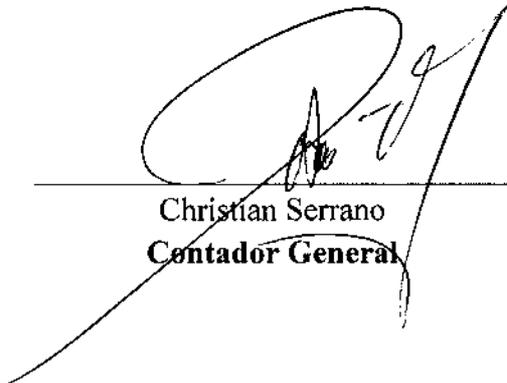
ECUADOR DE CONSTRUCCIONES Y COMERCIO ECU-CONSCOM CIA.LTDA.

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

Durante el año 2019, los principales gastos incurridos fueron:

• Servicios legales	3.148
• Gastos operativos	19.000
• Servicios bancarios	5

3.10 Capital - El Capital Social Suscrito y Pagado es de US \$1.998 dividido en 1998 acciones ordinarias y nominativas de un dólar como valor nominal cada una.



Christian Serrano
Contador General

INFORME DE GERENCIA

A los Señores Socios y Miembros del Directorio de:

SFC CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SFCINCON CÍA. LTDA.

Señores Socios:

Dando cumplimiento a los estatutos de la Compañía mediante este Informe, me permito dar conocimiento acerca de las labores desarrolladas durante el ejercicio fiscal 2019 en mi calidad de Gerente General y como tal Representante Legal de **SFC CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SFCINCON CÍA. LTDA.**

1. SITUACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

SFC CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SFCINCON CÍA. LTDA., identificada con número de RUC 1792862663001, fue constituida en el Ecuador el 04 de septiembre del 2018 con un plazo social de 50 años. La Compañía tiene como objeto social único: construcción de todo tipo de edificaciones residenciales, casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianatos, casas para beneficencia.

La compañía se constituyó en el año 2018 por lo que se considera una compañía nueva, cuya actividad es la construcción del Proyecto Granade y Pietra, y por el cual no ha generado ingresos en el año 2019 y 2018, solo se ha limitado a recibir anticipos.

Su oficina está ubicada en la Av. Naciones Unidas OE2-30 y Núñez de Vela en la ciudad de Quito, las actividades operacionales se desarrollan a nivel nacional.

2. RESUMEN GENERAL

La compañía **SFC CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SFCINCON CÍA. LTDA.**, se constituyó a finales del año 2018 y durante al año 2019 no ha realizado actividades comerciales.

La compañía durante el tiempo que inició sus labores no ha generado ingresos, debido a que su principal sector económico es la construcción.

Durante el año 2019 no logró generar ingresos y espera desarrollarlos en el año 2020.

Me complace informarles que hemos cumplido con todas las obligaciones tributarias, laborales, municipales y demás cumplimientos normativos aplicables a nuestra operación; así como también, que se ha velado por el cumplimiento de las NIIFs en sus aspectos más relevantes.

3. ENTORNO MACROECONÓMICO

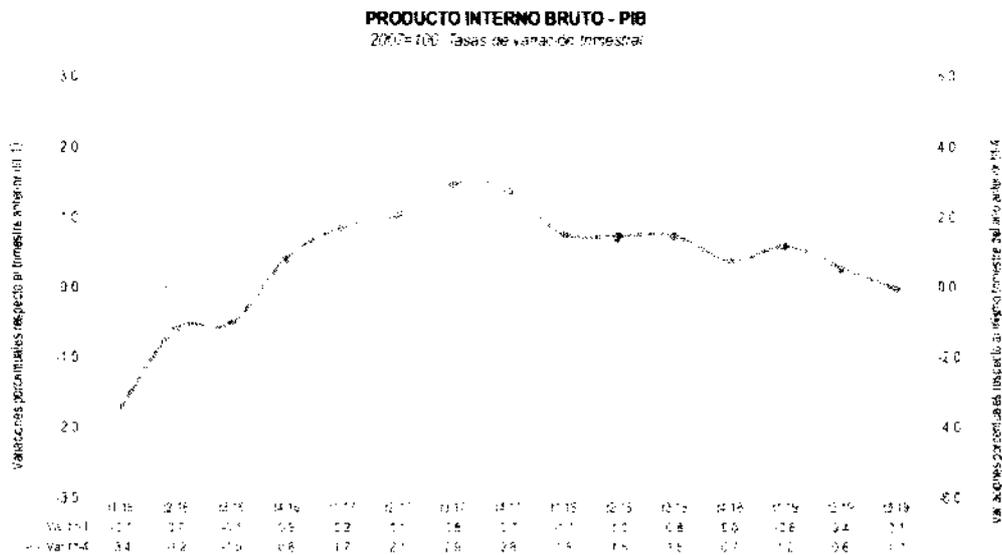
A continuación, un resumen del entorno Macroeconómico ecuatoriano, el cual ha afectado en mayor / menor medida a la Compañía.

3.1 Coyuntura Macroeconómica Ecuador

3.1.1 Crecimiento Económico

Según el Banco Central del Ecuador (a febrero, 2020); se dice que el Ecuador mostró un cambio con respecto al año pasado, siendo este de la disminución de -0.1% en el tercer trimestre del año 2019 y el cuál se presenta de igual manera en el gráfico a continuación:

Gráfico3.-PIB ECUADOR (Tercer trimestre 2019)



Fuente: Banco Central del Ecuador

1

Fuente: Banco Central del Ecuador (2020)

Dentro de la curva podemos observar la notoria disminución de un año a otro. Dentro del 2019 se ha mantenido el mismo comportamiento en la economía con tendencia a la baja en los últimos meses del año.

3.1.2 Inflación

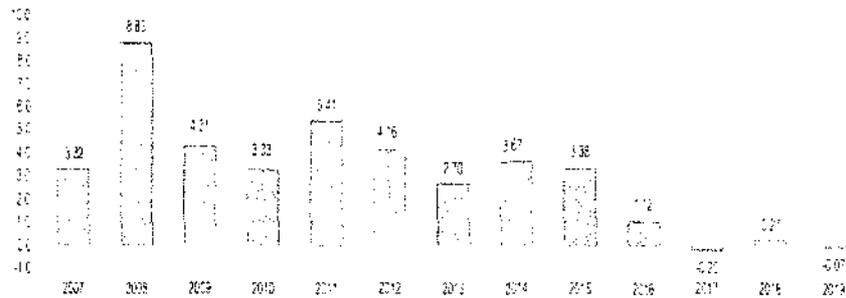
La inflación del Ecuador es una de las más bajas y negativas en América Latina y sus resultados no siempre son buenos. En la gráfica a continuación se presentará el comportamiento de la inflación en los últimos años. Todo esto como resultado de la baja inversión extranjera y el aumento de la desconfianza como fue explicado previamente.

¹ Estadísticas Macroeconómicas Presentación Coyuntural, Banco Central del Ecuador, (febrero, 2020)

Gráfico4.-Inflación ECUADOR (2019)

INFLACIÓN ANUAL DEL IPC A DICIEMBRE DE CADA AÑO

Porcentajes, 2007 - 2019



Fuente: Banco Central del Ecuador (2020)

Como se indica en el gráfico anterior, podemos observar que la inflación en el Ecuador durante el 2019 ha sido uno de los más bajos en la última década, casi igual que el 2017. Como se había mencionado previamente la dolarización es uno de los puntos claves para que Ecuador sea beneficiado en no tener tasas de inflación realmente altas ya que no sufre mucho de las tasas cambiarias sometidas a nivel mundial, siendo el dólar una de las monedas más fuertes.

Si bien es cierto es beneficioso la baja de tasas de inflación, también muestra una actividad económica y de crecimiento no muy buenas o débil que se pudo haber dado por diferentes aspectos.

3.1.3 Mercado Laboral

Al seguir analizando la coyuntura ecuatoriana con respecto a su economía podemos hablar del mercado laboral. En el siguiente cuadro expresado en cifras obtenidas durante todo el 2019 por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC, 2020) se puede observar los movimientos en el entorno laboral durante todo este tiempo.

Cuadro 2.-PEA ECUADOR (2019)



Resumen
2019

2

Fuente: Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (2020)

Como se indica, la participación global a diciembre 2019 fue de 65.3%, de ese total la tasa de empleo adecuado se situó en 38.8%, la tasa de subempleo fue de 17.8% y la tasa de desempleo fue de 3.8%, siendo cifras con las que terminó el Ecuador para el 2019.

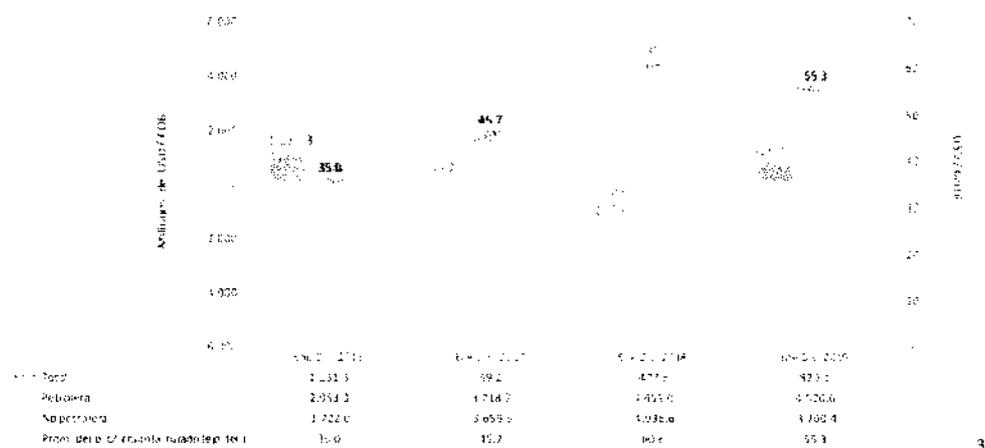
También estas cifras muestran que entre el año 2018 y 2019 no ha habido un cambio notorio en las cifras

²² Empleo a diciembre 2019, Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC)

3.1.4 Balanza Comercial

Al hablar de la Balanza Comercial, podemos decir que, en el año 2019, se presentó un Superávit de USD 820.1 millones, valor que es mayor al del 2018, periodo que cerró con un déficit de USD 820.1 millones.

Gráfico 5.-Balanza Comercial (2019)



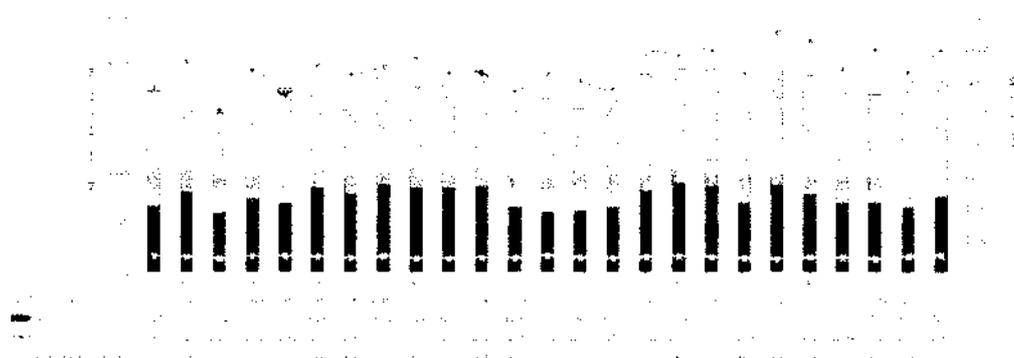
Fuente: Banco Central del Ecuador (2020)

En el gráfico anterior podemos observar las variaciones de la Balanza Comercial desde el año 2016 hasta el 2019. El total de la Balanza Comercial Petrolera en comparación al 2018 se ha incrementado notoriamente, adicional, siendo esta la que representa el superávit en el año 2019, ya que las exportaciones de crudo fueron incrementadas en un 3.2% con respecto al año pasado. Por otro lado, la Balanza Comercial no petrolera ha tenido una disminución en sus valores negativos ya que hubo un incremento de las exportaciones en un 2.9% en comparación al 2018.

3.1.5 Exportaciones

Al final del año 2019, se registra un incremento del valor FOB en exportaciones petroleras de un 17% y las exportaciones no petroleras fueron mayores en un 2.9% en comparación al año pasado. En el siguiente gráfico podremos ver de mejor manera las variaciones en exportaciones durante todo el 2019 y se muestran las fluctuaciones durante los meses de enero a diciembre:

Gráfico 6.-Exportaciones (2019)



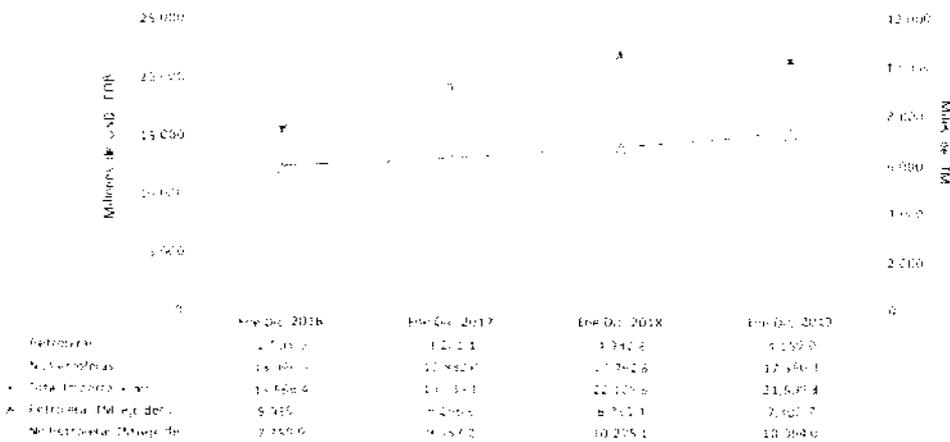
³ Estadísticas Macroeconómicas Presentación Coyuntural, Banco Central del Ecuador, (febrero, 2020)

Fuente: Banco Central del Ecuador (2020) ⁴

3.1.6 Importaciones

Las importaciones totales en valor FOB fueron de USD 21,509.3 millones; 2.7% menos que las importaciones externas realizadas en los mismos meses del año 2018 (USD 22,105.6 millones); valores que se presentan en el cuadro a continuación:

Gráfico 6.-Importaciones (2019)



Fuente: Banco Central del Ecuador (2020)

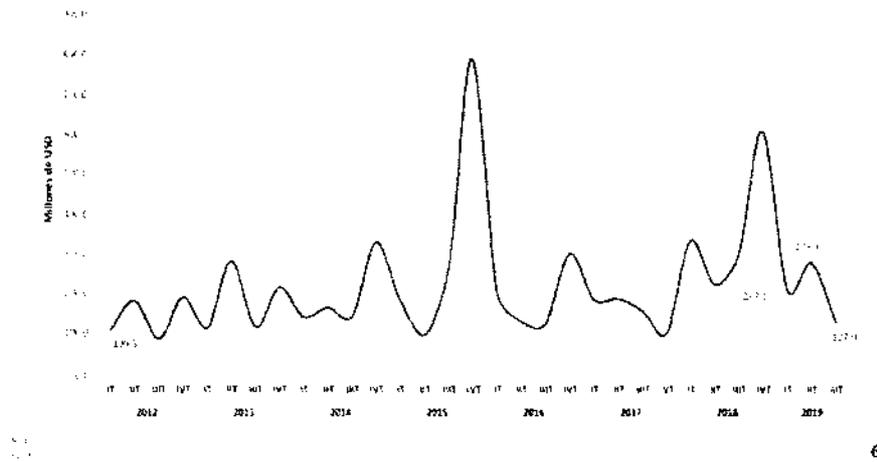
3.1.7 Inversión Extranjera Directa

Si hablamos de inversión extranjera directa es uno de los componentes principales en el crecimiento económico. En el tercer trimestre de 2019 la Inversión Extranjera Directa registró un flujo de USD 127.9 millones, cifra inferior en USD 148.0 millones si la comparamos con el segundo trimestre de 2019 (USD 275.9 millones). Las ramas de actividad en donde más se ha invertido fueron: explotación de minas y canteras, servicios prestados a empresas, electricidad, gas y agua, agricultura, silvicultura, caza y pesca, industria manufacturera, y comercio, entre las principales.

⁴ Estadísticas Macroeconómicas Presentación Coyuntural, Banco Central del Ecuador, (febrero, 2020)

⁵ Estadísticas Macroeconómicas Presentación Coyuntural, Banco Central del Ecuador, (febrero, 2020)

Gráfico 7.-Inversión Extranjera Directa (2019)

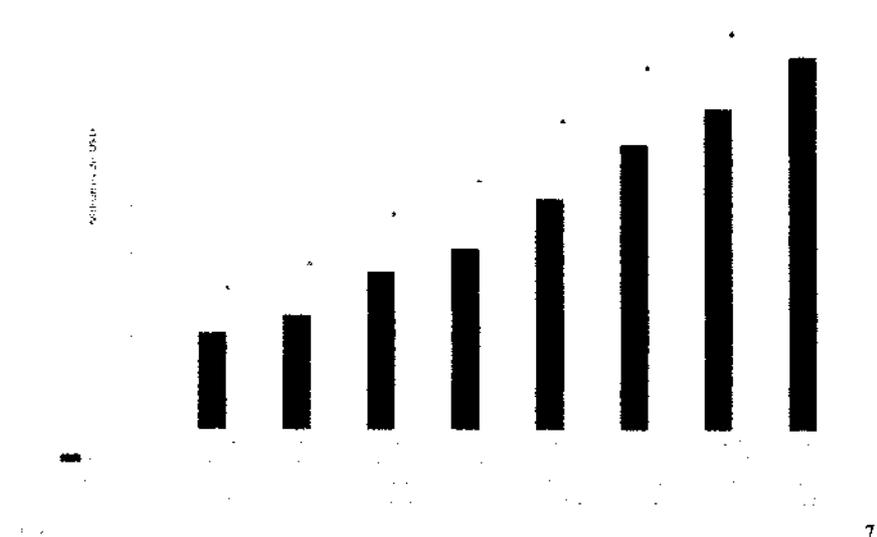


Fuente: Banco Central del Ecuador (2020)

3.1.8 Deuda Externa

A diciembre de 2019, el saldo de la deuda externa pública ascendió a USD 41,495.6 millones y el de la deuda externa privada a USD 10,799.9 millones. Entre 2012-2019 la deuda externa total se incrementó en USD 36,364.8 millones, alcanzando su saldo a finales de 2019 de USD 52,295.5 millones, que representa el 48.7 % del PIB, desde el 2012 se muestra el aumento radical de la deuda y se presenta en el siguiente gráfico:

Gráfico 8.- Deuda Externa (2019)



Fuente: Banco Central del Ecuador (2020)

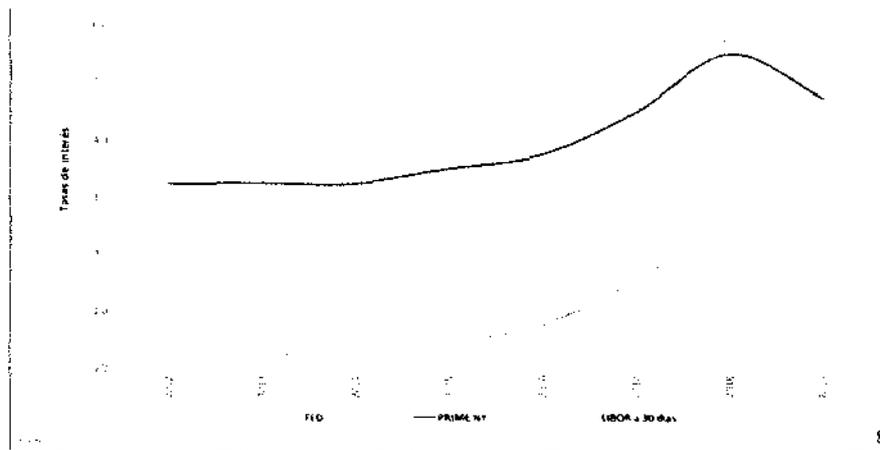
⁶ Estadísticas Macroeconómicas Presentación Coyuntural, Banco Central del Ecuador, (febrero, 2020)

⁷ Estadísticas Macroeconómicas Presentación Coyuntural, Banco Central del Ecuador, (febrero, 2020)

3.1.9 Tasa De Interés Internacional

Para culminar con el análisis, se presentan las tasas de interés internacionales a las cuales estamos sometidos. En 2019 las tasas referenciales de corto plazo en relación al año 2018, bajaron en 0.75%. La tasa de los Fondos Federales pasó de 2.50% a 1.75%, la tasa Libor a 30 días de 2.50% a 1.76% y la tasa Prime de 5.50% a 4.75%. Todo eso se muestra en el gráfico adjunto a continuación:

Gráfico 9.-Tasa de Interés Internacional (2019)



Fuente: Banco Central del Ecuador (2020)

4. COMENTARIO FINAL

Durante el ejercicio económico 2019 en cumplimiento de mis funciones asignadas en calidad de Gerente General, la compañía desarrolló sus operaciones de manera regular, no existen eventos que deban ser revelados además de los descritos anteriormente.

Nuestro propósito como compañía es crecer en el menor tiempo posible, comenzar con los proyectos inmobiliarios establecidos.

Agradezco a los accionistas de la Compañía, la confianza depositada en mi persona, así como su apoyo brindado.

Atentamente,

Johan Arturo Pardo Rincón
Gerente General

SFC CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SFCINCON CÍA. LTDA.

⁸ Estadísticas Macroeconómicas Presentación Coyuntural, Banco Central del Ecuador, (febrero, 2020)

The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions and activities. It emphasizes that proper record-keeping is essential for ensuring transparency and accountability in the organization's operations.

Furthermore, it highlights the need for regular audits and reviews to identify any discrepancies or areas for improvement. This process helps in maintaining the integrity of the financial data and ensures that the organization is operating within the established guidelines and regulations.

In addition, the document outlines the responsibilities of various departments in ensuring that all records are up-to-date and accurate. It stresses the importance of collaboration and communication between different teams to achieve this goal effectively.

Overall, the document serves as a comprehensive guide for all staff members, providing clear instructions and expectations regarding record-keeping and reporting. It aims to foster a culture of transparency and accountability throughout the organization.

The second part of the document details the specific procedures for handling financial transactions, including the approval process and the documentation required for each step. It provides a step-by-step guide to ensure consistency and accuracy in all financial operations.

It also covers the procedures for managing assets and liabilities, ensuring that all items are properly recorded and maintained. This section is crucial for maintaining a clear and accurate picture of the organization's financial health.

Moreover, the document addresses the reporting requirements for various stakeholders, including the board of directors and regulatory bodies. It ensures that all necessary information is provided in a timely and accurate manner.

Finally, the document concludes with a summary of the key points and a call to action for all staff members to adhere to the guidelines and procedures outlined. It emphasizes the collective responsibility of everyone in the organization to maintain the highest standards of financial integrity and transparency.