

PROSAVONA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DEL 23 DE ABRIL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social -

La compañía fue constituida en la Ciudad de Guayaquil, mediante escritura pública del 08 de abril de 2019 y aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 23 de abril del mismo año, con el número de expediente 723140. Su domicilio de operación es en la ciudad de Samborondon, en la Parroquia Tulcan, via a Samborondon Km 1, Centro comercial "Rio Plaza" Piso 1.

El objeto social de la Compañía es dedicarse ha actividades inmobiliarias, siendo su Registro Unico del Contribuyente (RUC) el número 0993196797001. Y el plazo de la duración de la misma, según escritura de constitución, es de 50 años. En la actualidad mantiene un proyecto denominado "Obra Savona", en la cual se esta administrando la Construcción y ventas de Casas y departamentos, siendo su constructor Scheel Constructores S.A

1.2 Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la aprobación de los accionistas y la administración de la Compañía, lo cual se encuentra respaldada con la debida acta de Junta de Accionistas celebrada el 28 de febrero del 2020.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros las cuales han sido diseñadas en función a la NIIF para PyMEs vigente al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

Esto en base a la resolución No. SC. Q.ICI.CPAIFRS.11.01, del 12 de enero del 2011 por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se determinaron en el Artículo primero el tipo de normas que debe acoger cada compañía, las cuales se define a continuación:

Para efecto del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañía califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan con las siguientes condiciones.

- a) Activos totales inferiores a CUATRO MILLONES DE DÓLARES.
- b) Registren un Valor Bruto de Venta Anuales inferiores a CINCO MILLONES DE DOLARES; Y,
- c) Tenga menos de 200 trabajadores (Personas Ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

PROSAVONA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DEL 23 DE ABRIL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

2.1 Bases de preparación -

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PyMEs), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PyMEs requiere el uso de criterios contables. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes, siendo su última modificación en el 2015 con vigencia desde el 1 de enero del 2017.

Con fecha marzo el 2019, se reunió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, en las cuales se conversaron los siguientes puntos:

✓ **PYMES que son subsidiarias (Documento 31 de la Agenda)**

Recibió información actualizada sobre el programa de investigación sobre las PYMES que son subsidiarias. Este proyecto, que anteriormente estaba en trámite de investigación, está ahora activo.

Al Consejo no se le pidió que tomara ninguna decisión.

Próximo paso

El personal técnico realizará consultas.

✓ **Revisión completa de 2019 de la Norma NIIF para las PYMES (Documento 30 de la Agenda)**

El Consejo se reunió el 12 de marzo de 2019 para discutir la revisión completa de 2019 de la Norma NIIF para las PYMES.

El Consejo discutió:

- Si la Norma NIIF para las PYMES debería estar alineada con las Normas NIIF completas;

PROSAVONA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DEL 23 DE ABRIL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Los principios para aplicar cuando se considere si y cómo la Norma NIIF para las PYMES debería ser actualizada para las Normas NIIF nuevas y modificadas; y
- Si la Petición de Información debería recomendar alinear la Sección 2 Conceptos y Principios Fundamentales de la Norma NIIF para las PYMES con el Marco Conceptual para la Información Financiera de 2018.

El Consejo no tomó ninguna decisión.

Próximos pasos

El Consejo pidió al personal técnico que prepare un documento en el que se explique cómo los principios se aplicarán cuando se considere si y cómo la Norma NIIF para las PYMES debería actualizarse para las Normas NIIF nuevas y modificadas.

La Compañía se encuentra actualmente analizando los cambios en la normativa, con el objetivo de verificar los impactos que puedan tener en los estados financieros.

2.3 Moneda funcional y de presentación -

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo -

El efectivo comprende depósitos en bancos locales, los cuales son de libre disponibilidad, y sin riesgo de cambios en su valor.

2.5 Activos y pasivos financieros -

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “valor razonable con cambios en resultados”, “instrumentos de deuda a costo amortizado” e “instrumentos de patrimonio medidos al costo menos deterioro”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “valor razonable con cambios en resultados”, “pasivos al costo amortizado” y “préstamos al costo menos deterioro”.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

PROSAVONA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DEL 23 DE ABRIL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene únicamente activos financieros en la categoría de “Instrumentos de deuda a costo amortizado”. De igual manera, la Compañía mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de “Pasivos a costo amortizado”, y “Préstamos al costo menos deterioro”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros por instrumentos de deuda a costo amortizado

Representados en el estado de situación financiera por Cuentas por cobrar a compañías relacionadas, 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, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Representados en el estado de situación financiera por Cuentas por pagar proveedores y anticipos de clientes. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

(c) Préstamos al costo menos deterioro

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar partes relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable a través de pérdidas y ganancias” y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

(Véase página siguiente)

PROSAVONA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DEL 23 DE ABRIL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Medición posterior -

(a) Activos financieros por instrumentos de deuda a costo amortizado:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar partes relacionadas: Corresponden a valores pendiente por cobrar por valores adeudado de los accionistas a la Compañía. Se reconocen a su valor nominal debido a que no generan interés ya que no se tiene definido una fecha de cobro de los mismos.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía mantiene la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por pagar proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en el corto plazo.

(ii) Anticipos de clientes: Son obligaciones que mantiene la Compañía con sus promitentes compradores, los cuales anticipan un porcentaje del valor de los inmuebles de forma mensual (determinados en el contrato), para las reservas de las mismas. Se reconocen a su valor recibido, que es equivalente a su costo amortizado, esto debido a que van ser cruzadas en el momento de la transferencia de los inmuebles. En caso de desestimiento en la venta, la Compañía procede con la respectiva devolución del dinero, aplicando la respectiva multa establecida en el contrato.

(c) Préstamos al costo menos deterioro

Cuentas por pagar a partes relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por financiamientos de las operaciones de la Compañía. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado y no generan intereses debido a que no mantiene una fecha de pago definida.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una estimación para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar clientes cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre

PROSAVONA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DEL 23 DE ABRIL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no ha registrado provisión por deterioro de sus cuentas por cobrar clientes esto debido a que aún no se ha realizado la venta de ningunas de las unidades.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Impuestos por recuperar

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta, retención en la fuente de impuesto al valor agregado, que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.7 Inventario en Curso

Corresponde a los costos incurridos a la fecha de presentación de estos estados financieros, asociados con la construcción del Proyecto “Obra Savona”, los rubros que incluyen: i) Terreno, ii) Tasas y permisos, iii) Diseños arquitectónico, iv) Publicidad y Marketing, v) Movimiento de tierra, vi) Gastos legales, entre otros.

Una vez concluido la construcción de los inmuebles, se procederá a reclasificar a “Inventario de productos Terminados”, la cual va a ser liquidada a “Costo de venta”, en el momento en que se venda o se transfiera los riesgos y beneficios de los inmuebles a los compradores.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido -

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

PROSAVONA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DEL 23 DE ABRIL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para PyMEs.

El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague. Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2019, no se determinaron diferencias temporarias entre sus bases contables y tributarias, que podamos reportar.

2.9 Provisiones corrientes -

Las provisiones se reconocen cuando:

- (i) La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados,
- (ii) Es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y
- (iii) El monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.10 Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los valores cobrado por la venta de inmuebles (Casas y departamentos), netos de descuentos y devoluciones. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro, cuando se ha transferido todos los riesgos y beneficios de los productos de la Compañía.

2.11 Gastos -

Los gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la Sección 2 de las NIIF para PyMEs.

PROSAVONA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DEL 23 DE ABRIL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros tales como son: riesgos de mercado (incluyendo, riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo, sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios con proveedores.

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no mantiene obligaciones financieras que expongan a la compañía a tener riesgo razonable por interés,

(ii) Riesgo de precio y concentración:

Riesgo de precio:

La exposición a la variación de precios de la Compañía está relacionada con los impuestos, los cuales pueden llegar a convertirse en un componente importante de su costo. Esta circunstancia es medida constantemente por el departamento contable a fin de determinar la estructura de precios adecuada. La Compañía no mantiene un portafolio diversificado de clientes, sin embargo, considera que no mantiene un riesgo significativo de perder a los mismos, adicionalmente la compañía evalúa permanentemente la fiabilidad de sus clientes.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de crédito y finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo y en las cuentas por cobrar clientes.

PROSAVONA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DEL 23 DE ABRIL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Respecto a los bancos donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación “A”.

La Compañía mantiene su efectivo en la siguiente institución financiera:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>
Banco Internacional S.A.	2019 AAA -

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables.

La Compañía, provee un análisis sobre la calificación de riesgo crediticio individual por cada cliente y calcula el monto recuperable correspondiente. Adicionalmente, se analiza permanentemente el comportamiento de pago histórico de los clientes, antigüedad, actualización de datos, entre otros factores. La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos.

La Compañía no tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar clientes.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los anticipos recibidos de los promitentes compradores. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

4.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de esta de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

PROSAVONA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DEL 23 DE ABRIL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía, se administra el riesgo de capital tomando en consideración la rentabilidad que genera los costos de negociación, lo cual permite cubrir los costos asociados y generar resultados para los accionistas.

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total.

La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (proveedores, obligaciones financieras y relacionadas) menos o más el efectivo. El capital total se calcula como el “patrimonio neto” más la deuda neta. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (proveedores y relacionadas) menos o más el efectivo. El capital total se calcula como el “patrimonio neto” más la deuda neta.

Al 31 de diciembre del 2019, el resultado de calcular el ratio, es que la Compañía, es apalancada en un 100% por sus relacionadas, y prometentes compradores a continuación un detalle:

	<u>2019</u>
Proveedores	19,464
Relacionadas	2,379,442
	<hr/> 2,398,906
Menos: Efectivo	<hr/> (103,121)
Deuda neta	2,295,785
Total patrimonio neto	9,859
Capital total	<hr/> 2,305,644
Ratio de apalancamiento	100%

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

(a) Deterioro de cuentas por cobrar

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la

PROSAVONA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DEL 23 DE ABRIL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

posibilidad de recuperación de estos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad, la existencia de saldos vencidos por más de 60 días. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros -

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2019</u>
<u>Activos financieros por instrumentos de deuda a costo amortizado</u>	
Efectivo	103,121
Cuentas por cobrar relacionadas	3,400
Total activos financieros	<u><u>106,521</u></u>
<u>Pasivos financieros al costo amortizado.</u>	
Cuentas por pagar proveedores	19,464
Anticipos de clientes	155,266
	<u>174,730</u>
<u>Préstamo al costo menos deterioro</u>	
Cuentas por pagar relacionadas	2,379,442
Total pasivos financieros	<u><u>2,554,172</u></u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

El valor en libros de cuentas por cobrar a relacionadas, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a entidades relacionadas, anticipos de clientes y efectivo, se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

PROSAVONA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DEL 23 DE ABRIL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

6. EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2019</u>
Bancos locales	<u>103,121</u>

Corresponde a depósitos mantenidos en el Banco Internacional S.A., de libre disponibilidad.

7. CUENTAS POR COBRAR PARTES RELACIONADAS

<u>Composición</u>	<u>Tipo de relación</u>	(+ Capital suscrito y no <u>pagado</u>	(-) Devolución <u>de valores</u>	<u>2019</u>
Klaere C.ltda	Accionista	2,000	-	2,000
Nicolas Scheel Carrión	Accionista	700	-	700
Scheel Pages Alfredo Sam	Accionista	700	-	700
		<u>3,400</u>	<u>-</u>	<u>3,400</u>

Corresponden a valores por cobrar a los accionistas, por la creación de las acciones en la constitución de la Compañía, las cuales a la fecha no han sido canceladas.

8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2019, corresponde costos de construcción destinados a la “Obra Savona”, a continuación, presentamos un detalle de estos.

	<u>2019</u>
URBANIZACION - DIRECTO	<u>2,178,794</u>
Terreno - Obra Savona	2,000,000
Varios U2	18,997
Iva en Compra	31,523
Consumo de Luz y Agua U22	547
Movimiento de Tierra U4	98,368
Alimentacion de Servicios Publicos U17	1,150
Topografía U29	2,185
Diseños Sanitarios U27	5,608
Limpieza de Obra U20	1,500
Arreglo y Subida de Cerramientos Laterales U21	413
Seguridad Armada en el Proyecto U18	10
Paisajismo U14	150
Preliminares U3	18,343
URBANIZACION - INDIRECTO	<u>112,720</u>
Permisos U33	3,291
Diseños Arquitectonicos U24	13,917
Legales U34	23,250
Diseños Electricos U26	5,371
Publicidad y Marketing U38	3,366
Adicionales Urbanizacion Indirectos U39	107
Tasas Municipales-entidades Publicas-registro Propiedad U40	62,538
Fiscalizacion U31	880

PROSAVONA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DEL 23 DE ABRIL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

(Véase página siguiente)

EDIFICACIONES - INDIRECTO	<u>166,342</u>
Legales-e17	93
Ventas Valor Fijo en 10 Meses E24	20,000
Permisos E16	1,576
Ventas E23	24,214
Evento Lanzamiento V-8	4,677
Marketing Digital V-1	5,286
Contenedor V-10	1,018
Publicidad y Marketing E21	29,308
Diseños Arquitectonicos E7	76,181
Varios V16	10
Estudio de Suelo E11	3,979
	<u><u>2,457,856</u></u>

9. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2019, asciende a US\$19.464, correspondiente a valores adeudados por las compras de bienes y servicios, en el giro normal del negocio, lo cuales se estiman que van hacer liquidados en el corto plazo.

10. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019, corresponden a prestamos realizado por los accionistas de la Compañía, destinados para la Construcción de la Obra "Savona", las cuales no generan intereses y no mantiene una fecha de pago definida, a continuación, un detalle:

<u>Composición</u>	<u>2019</u>
Ciport&tecnac Cipte C.l	1,558,835
Klaere Cia	464,003
Ing. Alfredo Scheel	178,302
Nicolas Scheel / Carlos Scheel	178,302
	<u><u>2,379,442</u></u>

11. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 corresponden a valores entregados por los Promitentes Compradores, por la compra de los inmuebles (Casas y departamentos), a continuación, un detalle:

PROSAVONA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DEL 23 DE ABRIL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Composición</u>	<u>2019</u>
Macmiran Sc Dpto # 104	15,674
Abrahan Rivas Dpto# 101	19,075
Maria Belen Vallejo Dpto # 103	52,492
Osman Carvajal Dpto#301	12,115
Cesar Flores Casa#2	6,600
Gleen Yoong Casa#3	24,000
Nicolas Cardenas Dpto#201	5,006
Casa Mobeloft Sa Dpto#404	20,304
	<hr/> <u>155,266</u> <hr/>

12. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019, asciende a US\$346, correspondiente a retenciones en la fuente del impuesto a la renta por pagar, las mismas que van a hacer liquidadas en el corto plazo.

13. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, el año 2019 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario -

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- 1) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la presente Ley; o,
- 2) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía es categorizada como pequeña empresa, por lo cual la tasa impositiva de la misma es del 22%.

PROSAVONA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DEL 23 DE ABRIL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2019
(Perdida) antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	(141)
Menos: Participación de trabajadores	-
Más: Gastos no deducibles	-
Base imponible de impuesto a la renta	(141)
Tasa de impuesto a la renta	22%
Impuesto a la renta causado	-

(c) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000, o únicamente presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior si en el mismo periodo fiscal el monto acumulado es superior a US\$3.000.000.

La Compañía no ha efectuado durante el año 2019, operaciones que superen dicho monto.

(d) Reformas tributarias -

Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica. Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera del Ecuador: Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, y reformada el 21 de agosto del 2018, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2018:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos porcentuales de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Deducción adicional para micro empresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas micro empresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, décima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

PROSAVONA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DEL 23 DE ABRIL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Modificación de la base de bancarización de US\$5.000 a US\$1.000.
- Cambio a base para estar obligado a llevar contabilidad (ingresos brutos del ejercicio fiscal anterior, sean mayores a US\$300.000).
- Inclusión en los gastos personales a los realizados por los padres, conyugue o pareja en unión de hecho e hijos del sujeto pasivo o de su conyugue o pareja en unión de hecho, que no perciban ingresos gravados o que dependan de este, hasta los montos permitidos. Deducción adicional de una fracción básica gravada con tarifa 0% de impuesto a la renta para personas naturales, a las empresas consideradas como microempresas.
- Se estableció que solo las exportadoras habituales, así como las que se dedican a la producción de bienes, incluidas la del sector manufacturero, que posea 50% o más de componentes nacionales y aquellas sociedades de turismo receptivos, podrán beneficiarse de la reducción de 10% de su impuesto causado, si reinvierten sus utilidades en el país.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

Ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversión, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal: Expedida mediante Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto del 2018, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria:

- Remisión de intereses, multas y recargos,
- Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados, conforme a las definiciones establecidas en los literales a) y b) del artículo 13 del Código Orgánico de la Producción.
- Exoneración del ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
- Exoneración del impuesto a la renta para inversiones en industrias básicas.
- Modificaciones en la exoneración de pago del impuesto a la renta para el desarrollo de inversiones nuevas.
- Modificación del cálculo de retención en la distribución de dividendos o utilidades (El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad a la correspondiente base imponible).
- Eliminación de la tercera cuota del anticipo de impuesto a la renta.
- Se incluyó como crédito tributario el anticipo de impuesto a la renta pagado, el cual puede ser compensando en declaraciones futuras o solicitar su devolución, siempre y cuando el impuesto causado sea menor al mismo.
- Devolución del IVA pagado, en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.
- Devolución de IVA pagado en actividades de producciones a audiovisuales, televisivas y cinematográficas.

PROSAVONA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DEL 23 DE ABRIL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria: Expedida mediante Registro Oficial del 31 de diciembre del 2019, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria:

- Eliminación del anticipo de impuesto a la renta.
- Personas naturales con ingresos netos mayores a US\$100.000, no podrán deducirse gastos personales.
- Modificaciones para el cálculo del impuesto único para el sector bananero.
- Los ingresos de actividades agropecuaria en etapa de producción y comercialización podrán acogerse a un impuesto único.
- Cambio en la forma de determinación de la retención en la distribución de dividendos.
- El pago de impuesto a la renta puede adelantarse voluntariamente.

14. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019, comprende 10.000 acciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una.

A continuación, se presenta un detalle de los saldos de capital.

<u>Nombre</u>	Nacionalidad	US\$	<u>%</u> <u>Participación</u>	<u>2019</u>
Ciport&tecnac Cipte C.L	Ecuatoriana	6,600	66%	6,600
Construcciones y Cubiertas Klaere C. Ltda.	Ecuatoriana	2,000	20%	2,000
Scheel Pages Alfredo Sam	Ecuatoriana	700	7%	700
Farinsa S.A.	Ecuatoriana	700	7%	700
		<u>10,000</u>	<u>100%</u>	<u>10,000</u>

15. RESERVAS, OTRO RESULTADO INTEGRAL Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no provisiono reserva, esto debido a que sus resultados en el periodo fueron negativos.

Un detalle del movimiento de la reserva legal se encuentra expresado en el movimiento patrimonial de la Compañía.

PROSAVONA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DEL 23 DE ABRIL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas, destinadas a reservas o mantenidas en resultados acumulados, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los Accionistas.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.