

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CÚSPIDE S.A.
CUSPISA**

*Estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018
conjuntamente con el Informe del Auditor Independiente*

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CÚSPIDE S.A. CUSPISA

Estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018

CONTENIDO	PÁGINA
SECCIÓN I	
Informe del auditor independiente	3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	
Método directo	7
Método indirecto	8
Notas a los estados financieros	9 - 22
SECCIÓN II	
Informe a la gerencia como resultado del estudio y evaluación del control interno	25

Abreviaturas:

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
US\$	U.S. dólares

SECCIÓN I

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
Constructora Inmobiliaria La Cúspide S.A. CUSPISA

Opinión con salvedades

He auditado los estados financieros que se acompañan de Constructora Inmobiliaria La Cúspide S.A. CUSPISA (“la Compañía”), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

En mi opinión, excepto por los posibles efectos del asunto descrito en la sección “Fundamento de la opinión con salvedades”, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Constructora Inmobiliaria La Cúspide S.A. CUSPISA al 31 de diciembre de 2019, y su desempeño financiero, y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la Opinión

Al 31 de diciembre de 2019, los estados financieros incluyen inventario por US\$5.8 millones, sobre los cuales no me fue proporcionado el detalle del grado de avance del proyecto de construcción. En razón de lo comentado precedentemente no me fue posible determinar el efecto sobre los estados financieros adjuntos, si los hubiere, derivados de este asunto.

Efectué la auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros”. Soy independiente de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables para la auditoría de los estados financieros en Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para la opinión con salvedades.

Otros asuntos

Como se indica en la nota 17, a los estados financieros adjuntos, mediante decreto ejecutivo No. 1017 de fecha 16 de marzo de 2020 el Presidente de la República del Ecuador declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio ecuatoriano para detener la propagación del virus “Coronavirus” (COVID-19). Los mercados en todo el mundo están experimentando impactos económicos por la crisis de salud, la economía nacional se ha visto afectada ante la recesión económica.

ING. FREDDY VERDEZOTO CORTEZ

PROFESIONAL INDEPENDIENTE

La Compañía no ha podido estimar la severidad de los posibles impactos sobre los estados financieros por la paralización de las actividades, y a la fecha está cubriendo los costos fijos sin tener muchos ingresos. Si la paralización de movilidad se prolonga demasiado tiempo la Administración tendría un impacto significativo en sus estados financieros.

Estos asuntos originan una duda sustancial de incertidumbre que pudiese generar sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en marcha. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que determina necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando el supuesto de negocio en marcha, a menos que, la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los Encargados del Gobierno Corporativo de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en agregado, pueden prever razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de la auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplique mi juicio profesional y mantuve mi escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y desarrollé procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtuve evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proveer una base para mi opinión.

El riesgo de no detectar errores significativos debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la evasión del control interno.

ING. FREDDY VERDEZOTO CORTEZ
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

- Obtuve un entendimiento del control interno relevante para la auditoría en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evalué lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones; así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluí sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, el supuesto de negocio en marcha, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, o si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan causar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, estoy requerido a llamar la atención en el informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar mi opinión.

Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no continúe como un negocio en marcha.

- Evalué la presentación en conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.

Me comuniqué con los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con, entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría y cuando sea aplicable, los hallazgos significativos, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identifique durante la auditoría.



Ing. Freddy Verdezoto Cortez
Registro Nacional de Auditores Externos
SCV-RNAE-920

Mayo 2, 2020
Guayaquil, Ecuador

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S.A. CUSPISA
(Guayaquil - Ecuador)

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2018

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

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	US\$	61,951	239,056
Cuentas por cobrar	7		398,962	437,182
Impuestos corrientes	12		23,072	1,690
Inventarios	8		<u>5,820,210</u>	<u>5,066,837</u>
Total activos corrientes			<u>6,304,195</u>	<u>5,744,765</u>
Activos no corrientes:				
Propiedades y equipos, neto	9		446,975	343,113
Otros activos no corrientes			<u>1,827</u>	<u>3,289</u>
Total activos no corrientes			<u>448,802</u>	<u>346,402</u>
Total activos		US\$	<u>6,752,997</u>	<u>6,091,167</u>
 <u>Pasivos y Patrimonio</u>				
Pasivos corrientes:				
Préstamos	10	US\$	769,832	119,683
Cuentas por pagar	11		5,147,522	5,330,340
Impuestos corrientes	12		44,642	78,286
Obligaciones acumuladas	13		<u>70,954</u>	<u>78,694</u>
Total pasivos corrientes			<u>6,032,950</u>	<u>5,607,003</u>
Pasivos no corrientes:				
Préstamos	10		393,584	146,858
Beneficios a empleados	14		<u>95,459</u>	<u>84,192</u>
Total pasivos no corrientes			<u>489,043</u>	<u>231,050</u>
Total pasivos			<u>6,521,993</u>	<u>5,838,053</u>
Patrimonio:				
Capital social	15		50,300	50,300
Reservas			25,150	6,032
Resultados acumulados			<u>155,554</u>	<u>196,782</u>
Total patrimonio			<u>231,004</u>	<u>253,114</u>
Total pasivos y patrimonio		US\$	<u>6,752,997</u>	<u>6,091,167</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.


 Arq. Vicente Muñoz Alvarado
 Presidente


 Ing. Glenda Avilés Huacón
 Contador General

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S.A. CUSPISA

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

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

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

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos:			
Ingresos por servicios de construcción	US\$	2,408,611	2,747,093
Ingresos resciliación de contratos		74,105	41,028
Ingresos por alquiler de locales		26,655	20,150
Ingresos por comisión por venta		3,750	-
Gastos operacionales:			
Costo de construcción		(1,699,928)	(1,875,475)
Gastos del personal		(380,094)	(338,107)
Impuestos, contribuciones y otros		(98,662)	(127,853)
Honorarios profesionales		(34,352)	(72,881)
Depreciación	9	(30,317)	(25,717)
Mantenimiento y reparaciones		(15,166)	(9,576)
Publicidad		(15,136)	-
Gastos legales		(9,415)	(22,972)
Servicios básicos		(8,640)	(9,173)
Ferías		(6,527)	(15,996)
Otros gastos		(53,048)	(56,068)
Utilidad operacional		161,836	254,453
Gasto financiero		(25,679)	(34,810)
Otros ingresos		20,087	10,883
Utilidad antes de impuesto a la renta		156,244	230,526
Gasto de impuesto a la renta	12	(48,451)	(79,691)
Utilidad neta		107,793	150,835
Otros resultados integrales:			
Partida que no se reclasificará posteriormente al resultado del año - (pérdidas) actuariales por planes de beneficio		5,847	(17,669)
Total Utilidad neta y otros resultados integrales	US\$	<u>113,640</u>	<u>133,166</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.


 Arq. Vicente Muñoz Alvarado
 Presidente


 Ing. Glénda Avilés Huacón
 Contador General

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S.A. CUSPISA

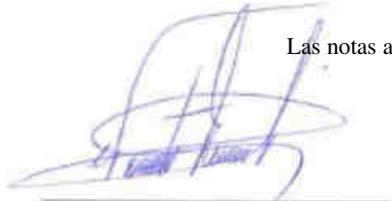
Estado de Evolución del Patrimonio

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

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

		Resultados acumulados					Total	Patrimonio, neto
		Capital social	Reserva Legal	Resultados acum. por adopción NIIF	Reserva De capital	Resultados acumulados		
Saldos al 31 de diciembre de 2017	US\$	50,300	6,033	8,129	55,486	46,628	110,243	166,576
Dividendos pagados		-	-	-	-	(46,628)	(46,628)	(46,628)
Utilidad neta y otros resultados integrales		-	-	-	-	133,166	133,166	133,166
Saldos al 31 de diciembre de 2018		50,300	6,033	8,129	55,486	133,166	196,781	253,114
Apropiación de reserva		-	19,117	-	-	(19,117)	(19,117)	-
Dividendos pagados		-	-	-	-	(135,750)	(135,750)	(135,750)
Utilidad neta y otros resultados integrales		-	-	-	-	113,640	113,640	113,640
Saldos al 31 de diciembre de 2019	US\$	50,300	25,150	8,129	55,486	91,939	155,554	231,004

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.


Arq. Vicente Muñoz Alvarado
Presidente


Ing. Glenda Avilés Huacón
Contador General

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S.A. CUSPISA

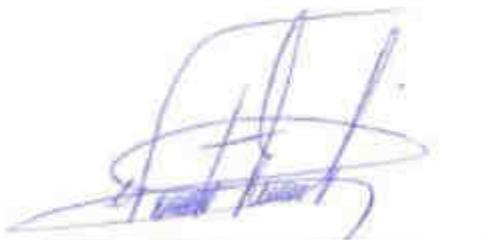
Estado de Flujos de Efectivo

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

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

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Recibido de clientes	US\$	1,980,738	2,976,732
Pagos a proveedores y otros		(2,808,540)	(2,777,687)
Gasto financiero		(25,679)	(34,810)
Otros ingresos		<u>20,087</u>	<u>10,883</u>
Efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación		<u>(833,394)</u>	<u>175,118</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades y equipos		<u>(134,179)</u>	<u>(73,441)</u>
Efectivo (utilizado en) actividades de inversión		<u>(134,179)</u>	<u>(73,441)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago de préstamos		896,875	(113,459)
Anticipo de dividendos		<u>(106,407)</u>	<u>(63,824)</u>
Efectivo provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>790,468</u>	<u>(177,283)</u>
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(177,105)	(75,606)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>239,056</u>	<u>314,662</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$	<u><u>61,951</u></u>	<u><u>239,056</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.


 Arq. Vicente Muñoz Alvarado
 Presidente


 Ing. Glenda Avilés Huacón
 Contador General

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S.A. CUSPISA

Estado de Flujos de Efectivo

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

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

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO (UTILIZADO EN) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad neta	US\$	107,793	150,835
<i>Ajustes que no representan uso de efectivo:</i>			
Depreciación		30,317	25,717
Prov. Jubilación patronal y desahucio		17,213	13,909
Impuesto a la renta		48,451	79,691
Participación a trabajadores		27,573	40,681
<i>(Aumento) disminución en Activos:</i>			
Cuentas por cobrar		8,877	(135,826)
Impuestos corrientes		(21,382)	67,811
Inventario		(753,373)	(260,621)
Otros		1,462	2,018
<i>Aumento (disminución) en Pasivos:</i>			
Cuentas por pagar		358,442	(64,191)
Anticipo Clientes		(541,260)	304,287
Impuestos corrientes		(82,095)	(43,231)
Obligaciones acumuladas		<u>(35,412)</u>	<u>(5,962)</u>
Efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación	US\$	<u><u>(833,394)</u></u>	<u><u>175,118</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.


Arq. Vicente Muñoz Alvarado
Presidente


Ing. Glénda Avilés Huacón
Contador General

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CÚSPIDE S.A. CUSPISA

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Constructora Inmobiliaria La Cúspide S.A. CUSPISA se constituyó en la ciudad de Guayaquil el 16 de julio de 1996. Su actividad principal es la construcción.

La Compañía está sometida al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

De acuerdo al artículo 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, la Compañía está obligada a prevenir, detectar oportunamente y erradicar el lavado de activos y el financiamiento de delitos, en sus diferentes modalidades. Así mismo la Compañía deberá informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) las operaciones o transacciones económicas que superen el umbral establecido en la ley y las operaciones o transacciones inusuales e injustificadas.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración en abril 28 de 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos, serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

2.2 Bases de medición - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico.

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

2.4 Estimaciones y juicios contables significativos - La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

2.4.1 Juicios - En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

2.4.2 *Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones* - La información sobre supuestos e incertidumbres en estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año subsiguiente se describe en la siguiente nota:

- Nota 14 Beneficios definidos – supuestos actuariales claves.

2.4.3 *Medición de Valores Razonables* - Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial, (ii) revelación y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En la nota 4 se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

- 3.1 *Efectivo y banco*** - Incluye saldos de caja y efectivo disponible en bancos locales.
- 3.2 *Cuentas por cobrar*** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluyen cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, las cuales después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.
- 3.3 *Inventarios*** - Los inventarios son medidos al costo o valor neto realizable, el menor. El costo de los inventarios se asigna utilizando el método del costo promedio ponderado.

3.4 *Propiedades y equipos*

3.4.1 *Medición en el momento del reconocimiento* - Se medirán inicialmente por su costo, y comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

3.4.2 *Medición posterior al reconocimiento* - Después del reconocimiento inicial, las propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdidas por deterioro.

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

3.4.3 *Método de depreciación y vidas útiles* - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados cuando exista un indicativo de cambio en el uso del activo, un desgaste significativo inesperado, avances tecnológicos y cambios en los precios de mercado, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presenta la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificio	40
Maquinarias, muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

3.5 *Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles* - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

3.6 *Préstamos* - Representa pasivo financiero que se reconoce inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, se registra a su costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera

3.7 *Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar* - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

3.8 *Impuestos*

3.8.1 *Impuesto corriente* - El impuesto a la renta causado se lo determina a través de la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.

3.9 Beneficios a empleados

3.9.1 Beneficios Post-Empleo - La Compañía determina la obligación neta relacionada con los beneficios de jubilación patronal e indemnización por desahucio, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en los anteriores; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectado.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de las nuevas mediciones de las obligaciones por beneficios definidos en otros resultados integrales; el costo del servicio y el saneamiento del descuento, se llevan a resultados como gastos del personal.

3.9.2 Beneficios de corto plazo - Se registran en un rubro específico o en el rubro de beneficios sociales del estado consolidado de situación financiera y corresponden principalmente a:

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

ii) **Vacaciones** - Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

iii) **Décimo tercer y cuarto sueldo** - Se provisionan y pagan con disposiciones legales.

3.9.3 Beneficios por terminación - Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

3.10 Reconocimiento de ingresos - Los ingresos son reconocidos, cuando se ha realizado la prestación del servicio de construcción, concordante con el principio contable del devengado.

3.11 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 efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3.12 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

4. DETERMINACIÓN DE VALORES RAZONABLES

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valorización y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

- 4.1 Partidas por Cobrar** - El valor razonable de las partidas por cobrar se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

El monto en libros de otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas se aproxima a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

- 4.2 Otros Pasivos Financieros** - El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable de los préstamos se aproxima a su monto en libros puesto que las tasas de interés de los mismos son similares a las tasas de mercado para instrumentos financieros de similares características.

Los montos registrados de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y cuentas por pagar a partes relacionadas se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Administración:

- 5.1 Riesgo de crédito** - La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Antes de iniciar la relación comercial con cualquier cliente, la Compañía ha de requerirle oportunamente la documentación y habilitantes que permitan conocer su perfil y origen de sus fondos, así como lo relativo a su situación económica, patrimonial y financiera.

Identificar adecuadamente el perfil de cliente, sea persona natural o jurídica, al momento de la vinculación y durante el transcurso de la relación comercial/contractual, permitirán tener conocimiento a profundidad del mismo, y en caso que éste presente actividades o condiciones que sean sensibles al lavado de activos o al financiamiento del terrorismo y otros delitos, se deberá reforzar el conocimiento del cliente y proceder oportunamente acorde a la ley, con el fin de minimizar el riesgo.

Si el cliente presenta mayores riesgos, los procedimientos de control deberán ser reforzados. Este procedimiento será realizado en el área comercial, bajo la responsabilidad del jefe de área y supervisión del Oficial de Cumplimiento.

- 5.2 Riesgo de liquidez** - Es gestionado por la Administración de forma oportuna. La misma ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de la liquidez, de manera que la Gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

- 5.3 Riesgo de tasa de interés** - Este riesgo está asociado con las tasas de interés variable de las obligaciones contraídas por la Compañía y que por lo mismo generan incertidumbre respecto a

los cargos a resultados por concepto de intereses y por la cuantía de los flujos futuros. La Compañía administra el riesgo de tasa de interés contratando en la medida de lo posible préstamos a tasa fija.

Administración de Capital - La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El Capital se compone del total del patrimonio. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

La Compañía hace seguimiento al capital, utilizando el índice deuda neta - patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como el total de pasivos menos efectivo y bancos; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio.

El índice de deuda – patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado de situación financiera es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Total pasivos	6.521.993	5.838.053
Menos efectivo y bancos	<u>(61.951)</u>	<u>(239.056)</u>
Deuda neta	<u>6.460.042</u>	<u>5.598.997</u>
Total patrimonio	<u>231.004</u>	<u>253.114</u>
Índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado	<u>27.97</u>	<u>22.12</u>

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se conforman de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i><u>Activos financieros:</u></i>		
Efectivo y bancos, nota 6	61.951	239.056
Cuentas por cobrar, nota 7	398.962	437.182
Impuestos corrientes, nota 12	<u>23.072</u>	<u>1.690</u>
Total	<u>483.985</u>	<u>677.928</u>
<i><u>Pasivos financieros:</u></i>		
Préstamos, nota 10	1.163.416	266.541
Cuentas por pagar, nota 11	5.147.522	5.330.340
Impuestos corrientes, nota 12	<u>44.642</u>	<u>78.286</u>
Total	<u>6.355.580</u>	<u>5.675.167</u>

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente a saldos en cuentas corrientes depositados en instituciones financieras locales, los cuales no generan intereses.

7 CUENTAS POR COBRAR

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	65.319	17.939
Partes relacionadas, nota 16	245.492	363.348
Empleados	75.748	24.080
Anticipos proveedores	282	28.404
Otras	<u>12.121</u>	<u>3.411</u>
Total	<u><u>398.962</u></u>	<u><u>437.182</u></u>

8 INVENTARIOS

El detalle de los inventarios al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Materiales	48.355	42.763
Proyecto Logare (etapa 1)	2.012.298	3.184.244
Proyecto Logare (etapa 2)	3.118.174	1.833.830
Proyecto Logare (etapa 3)	6.200	6.000
Proyecto vía a Salitre	553.611	
Obras en construcción	<u>81.572</u>	<u> </u>
Total	<u><u>5.820.210</u></u>	<u><u>5.066.837</u></u>

9 PROPIEDADES Y EQUIPOS

El detalle y movimiento de las propiedades y equipos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mobiliario y equipos</u>	<u>Vehículo</u>		<u>Total</u>
<i>Costo:</i>						
Saldo al 31 de diciembre de 2017	47.675	118.092	53.051	61.777		280.595
Adiciones			2.494	70.947		73.441
Reclasificación	<u>4.546</u>	<u>135.067</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>139.613</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	52.221	253.159	55.545	132.724		493.649
Adiciones	<u>2.959</u>	<u>34.247</u>	<u>2.243</u>	<u> </u>	<u>94.730</u>	<u>134.179</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>55.180</u>	<u>287.406</u>	<u>57.788</u>	<u>132.724</u>	<u>94.730</u>	<u>627.828</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>						
Saldo al 31 de diciembre de 2017		(65.456)	(34.669)	(24.694)		(124.819)
Adiciones	<u> </u>	<u>(4.244)</u>	<u>(4.444)</u>	<u>(17.029)</u>	<u> </u>	<u>(25.717)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018		(69.700)	(39.113)	(41.723)		(150.536)
Adiciones	<u> </u>	<u>(4.244)</u>	<u>(2.974)</u>	<u>(23.099)</u>	<u> </u>	<u>(30.317)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u> </u>	<u>(73.944)</u>	<u>(42.087)</u>	<u>(64.822)</u>	<u> </u>	<u>(180.853)</u>
<i>Valor en libros neto:</i>						
Al 31 de diciembre de 2018	<u>52.221</u>	<u>183.459</u>	<u>16.432</u>	<u>91.001</u>	<u> </u>	<u>343.113</u>
Al 31 de diciembre de 2019	<u>55.180</u>	<u>213.462</u>	<u>15.701</u>	<u>67.902</u>	<u>94.730</u>	<u>446.975</u>

10 PRÉSTAMOS

El detalle de los préstamos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	Valor nominal e importe <u>en libros</u>	Tasa anual de <u>interés</u>	Valor nominal e importe <u>en libros</u>	Tasa anual de <u>interés</u>
Banco Guayaquil	<u>1.163.416</u>	9.96%	<u>266.541</u>	9.96%
<i>Clasificación:</i>				
Corriente	769.832		119.683	
No corriente	<u>393.584</u>		<u>146.858</u>	
Total	<u>1.163.416</u>		<u>266.541</u>	

Al 31 de diciembre de 2019, préstamos destinados para capital de trabajo con vencimientos en 2023. En garantía del préstamo, la Compañía ha constituido hipoteca abierta sobre el Terreno de su propiedad ubicado en la vía Salitre provincia del Guayas, Urbanización Logare.

11 CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	459.106	142.500
Partes relacionadas, nota 16	42.302	
Anticipos clientes	4.637.043	5.178.304
Otras	<u>9.071</u>	<u>9.536</u>
Total	<u>5.147.522</u>	<u>5.330.340</u>

Al 31 de diciembre de 2019, Anticipo clientes, corresponde a anticipos entregados a la Compañía para la adquisición de viviendas de los Proyectos Logare 1, 2 y 3.

12 IMPUESTOS

12.1 Activos y pasivos por impuestos corriente - Un resumen de impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Anticipo de impuesto a la renta	18.237	1.690
Impuesto al Valor Agregado y retenciones de IVA	<u>4.835</u>	<u> </u>
Total	<u>23.072</u>	<u>1.690</u>
<i>Pasivos por impuesto corriente:</i>		
Impuesto a la renta		39.608
Anticipo de impuesto a la renta	15.479	17.971
Impuesto al Valor Agregado y retenciones de IVA	14.924	18.299
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>14.239</u>	<u>2.408</u>
Total	<u>44.642</u>	<u>78.286</u>

12.2 Situación fiscal - Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado están abiertas para la revisión de las autoridades tributarias desde el año 2017 al 2019, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos no deducibles y otros.

12.3 Impuesto a la renta reconocido en resultados - A través de la Ley Orgánica para a reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, emitido por la Asamblea Nacional, publicado en el Segundo Suplemento R.O. 150 del 29 de diciembre de 2017, se reformó la tarifa de impuesto a la renta para sociedades a partir del ejercicio fiscal 2019, estableciendo como tarifa general del impuesto a la renta el 25%, no obstante la tarifa impositiva se incrementará al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa e indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%. En base a lo indicado, la tasa corporativa de impuesto a la renta aplicable para la Compañía es del 25%.

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	156.244	230.526
Gastos no deducibles	<u>37.561</u>	<u>88.237</u>
Utilidad gravable	<u>193.805</u>	<u>318.763</u>
Impuesto a la renta causado	48.451	79.691
Anticipo mínimo calculado	38.696	38.125
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>48.451</u>	<u>79.691</u>

12.4 Precios de Transferencia - El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir de 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables, originados en operaciones con partes relacionadas. A partir del año 2015, de acuerdo con la Resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGERCGC15-00000455, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3.000.000, deben presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y si el monto de las operaciones es superior a US\$15.000.000 deberán presentar a más del Anexo el Informe de Precios de Transferencia.

De acuerdo al monto de las operaciones con partes relacionadas, la Compañía no está obligada a presentar el informe integral de precios de transferencia.

12.5 Cambios tributarios - Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, emitido por la Asamblea Nacional, publicado en el Suplemento del R.O. 111 del 31 de diciembre de 2019:

Contribución única

- **Contribución única y temporal sobre los ingresos:** Las sociedades que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a USD 1.000.000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022.

Impuesto a la renta

- **Dividendos:** Se consideran como ingresos gravados los dividendos distribuidos a sociedades extranjeras y personas naturales no residentes en el Ecuador en un 40% del valor distribuido sobre el cual se realizará una retención en la fuente del 25% a 35% los cuales serían equivalentes al 10% y/o 14% de retención sobre el valor bruto distribuido.

Los dividendos distribuidos a personas naturales residentes en el Ecuador estarán gravados en el 40% y estarán sujetas a retención en la fuente del 25% conforme a la Resolución que emita el SRI.

- **Ingresos exentos:** Se determina que los pagos parciales por rendimientos financieros en un periodo menor a 360 días serán considerados como ingresos exentos, siempre que la inversión haya cumplido con todos los requisitos legales para su exención.
- **Régimen impositivo para Microempresas:**
 - Tarifa del impuesto a la renta del 2% sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal.
 - No serán agentes de retención de impuesto a la renta e IVA, excepto casos previstos en esta Ley.
 - Presentarán y pagarán las declaraciones de IVA e ICE en forma semestral.
- **Anticipo de impuesto a la renta:** Se elimina la obligación del pago del anticipo de impuesto a la renta.

13 OBLIGACIONES ACUMULADAS

El detalle de las obligaciones acumuladas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos		125
Beneficios sociales	37.440	32.598
Contribuciones a la seguridad social	4.565	3.696
Participación a trabajadores	27.573	40.681
Otras	<u>1.376</u>	<u>1.594</u>
Total	<u>70.954</u>	<u>78.694</u>

13.1 Gastos del personal - Los valores pagados por la Compañía en concepto de gastos del personal en el estado de resultados integrales se resumen a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos	207.321	198.776
Beneficios laborales	96.339	58.615
Contribuciones a la seguridad social	26.792	24.820
Beneficios definidos	17.213	13.909
Participación a trabajadores	27.573	40.681
Otros	<u>4.856</u>	<u>1.306</u>
Total	<u>380.094</u>	<u>338.107</u>

14 OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jubilación patronal	72.726	63.926
Bonificación por Desahucio	<u>22.733</u>	<u>20.266</u>
Total	<u>95.459</u>	<u>84.192</u>

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

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

Las provisiones del plan de jubilación consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código del Trabajo, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de US\$20 si el trabajador es beneficiario de la jubilación del IESS y de US\$30 si sólo tiene derecho a la jubilación patronal y 25 años mínimo de servicio sin edad mínima de retiro.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	8.21%	7.72%
Tasa de incremento salarial	1.50%	1.50%
Tasa de rotación (promedio)	7.90%	9.83%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

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

Análisis de Sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha de estado de situación financiera, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos en los importes incluidos en la tabla a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	
	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>
Tasa de descuento (+/- 0.5%)	(2.656)	2.776
Tasa de incremento salarial (+/- 0.5%)	2.949	(2.841)

15 PATRIMONIO

15.1 Capital social - El capital social consiste en 50.300 acciones con valor nominal unitario de US\$1, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos. El detalle del número de acciones autorizadas, suscritas y pagadas es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acciones autorizadas	70.000	70.000
Acciones suscritas y pagadas	50.300	50.300

15.2 Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

En sesión de Junta General de Accionistas del 9 de abril de 2019, se aprueba la apropiación de reserva correspondiente a la utilidad del ejercicio 2018. Adicional, se realizó la apropiación de la reserva correspondiente a la utilidad del ejercicio 2019, la misma que será presentada a los Accionistas para su aprobación.

15.3 Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. De acuerdo a resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre de 2011, el saldo de esta cuenta sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

15.4 Reserva de capital según PCGA anteriores - El saldo acreedor de la reserva de capital según PCGA anteriores, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

16 TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas que se muestran en los estados de situación financiera adjuntos resultan de las transacciones antes indicadas:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Cuentas por cobrar:</i>		
Sr. Vicente Muñoz Alvarado	209.558	262.651
Consmartelsa S.A.		64.367
Sr. Andrés Muñoz Ladd	17.223	21.403
Asociación de Propietarios de la Urb. Logare	12.911	9.127
Constructora Alamos de Alborada S.A. CONSALAMOS	<u>5.800</u>	<u>5.800</u>
Total	<u><u>245.492</u></u>	<u><u>363.348</u></u>
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Sr. Vicente Muñoz Alvarado	40.000	
Sra. Betty Ladd	<u>2.302</u>	
Total	<u><u>42.302</u></u>	

Transacciones con Personal Clave de Gerencia

Durante los años 2019 y 2018, las compensaciones recibidas por el personal ejecutivo por sueldos y honorarios profesionales se resumen a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos	63.450	63.450
Beneficios laborales	13.991	13.991
Contribuciones a la seguridad social	<u>7.709</u>	<u>7.709</u>
Total	<u>85.150</u>	<u>85.150</u>

17 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de aprobación de los estados financieros (abril 28 de 2020), el evento que en opinión de la gerencia pueda tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos, es el siguiente:

El día 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) a través de su Director General ha declarado el brote de coronavirus como pandemia global, pidiendo a los países intensificar las acciones para mitigar su propagación, proteger a las personas y trabajadores de salud, y salvar vidas. Mediante decreto ejecutivo No. 1017 del 16 de marzo de 2020, el Presidente de la República declara “el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, que representan un alto riesgo de contagio para toda la ciudadanía y generan afectación a los derechos a la salud y convivencia pacífica del Estado, a fin de controlar la situación de emergencia sanitaria para garantizar los derechos de las personas ante la inminente presencia del virus COVID-19 en Ecuador”. Dentro de las principales acciones tomadas a la presente fecha se incluye:

- Restricción al derecho de libre circulación y reunión excepto para casos específicos.
- Restricción general de circulación de vehículos y personas.
- Suspensión de transporte aéreo y terrestre de personas, nacional e internacional.
- Suspensión de la jornada presencial en el sector público y privado, excepto para los sectores de salud, seguridad, sectores estratégicos, servicios de emergencia vial, sector exportador y toda su cadena logística, prestación de servicios básicos, provisión de alimentos, provisión de medicinas e insumos médicos, industria y comercio de cuidado y crianza de animales, sector financiero, servicio consular.

La compañía está cubriendo los costos fijos con pocos ingresos y las cobranzas se han dificultado por esta paralización. Desconocemos los posibles efectos que las situaciones descritas anteriormente, tendrían sobre los estados financieros adjuntos, y sobre la capacidad de la compañía de continuar como negocio en marcha.

SECCIÓN II

INFORME A LA GERENCIA COMO RESULTADO DEL ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO

Arq.

Vicente Muñoz Alvarado, Presidente
Constructora Inmobiliaria La Cúspide S.A. CUSPISA
Ciudad.-

Asunto: **INFORME A LA GERENCIA COMO RESULTADO DEL ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO**

Estimado Arquitecto:

En relación a la auditoria de los estados financieros de Constructora Inmobiliaria La Cúspide S.A. CUSPISA al 31 de diciembre de 2019 pongo en su conocimiento las siguientes observaciones y recomendaciones, tanto financieras como de control interno, que por su materialidad no afectan la razonabilidad de los estados financieros:

ASPECTOS DE CONTROL INTERNO

1) POLÍTICA DE CAPITALIZACIÓN DE PROPIEDADES Y EQUIPOS

Observación:

La Compañía no cuenta con una política para la capitalización de las propiedades y equipos.

Recomendación:

Se sugiere que la Compañía elabore e implemente una política para capitalizar activos, especificando los montos por cada tipo de ítem.

Comentarios de la Administración:

La Compañía revisará y evaluará la recomendación.

ASPECTOS FINANCIEROS

2) INVENTARIO

Observación:

La Compañía no me proporciono evidencia suficiente que permita concluir el grado de avance del proyecto de construcción (Logare I y II).

ING. FREDDY VERDEZOTO CORTEZ
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Recomendación:

Se sugiere que la Administración determine el grado de avance de construcción por vivienda de los proyectos Logare I y II, así como de los anticipos entregados por los clientes. Ya que esto permitirá reconocer los ingresos y costos acorde a su grado de avance.

Comentarios de la Administración:

La Administración revisará y armará el detalle en mención.

Muy atentamente,



Ing. Freddy Verdezoto Cortez
Registro Nacional de Auditores Externos
SCV-RNAE-920

Mayo 2, 2020
Guayaquil, Ecuador