

**CONSTRUCTORA Y
URBANIZADORA URBALAND S.A.**

Informe de los Auditores Independientes
por el Año Terminado el 31 de Diciembre
del 2019



URBALAND

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7 - 8
Notas a los estados financieros	9 - 23

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
IASB	International Accounting Standards Board
IESBA	International Ethics Standards Board Accountants
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IVA	Impuesto al valor agregado
IR	Impuesto a la renta
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares
PI	Propiedades de Inversión
OMS	Organización Mundial de la Salud
MSP	Ministerio de Salud Pública

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de
CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND, S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND, S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND, S.A. al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND, S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Otros Asuntos

Los estados financieros de CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND, S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, fueron auditados por otro auditor independiente, quien emitió una opinión sin salvedad el 1 de marzo del 2019.

El informe de cumplimiento tributario de la compañía CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND, S.A., al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas se emite por separado.

La opinión sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del terrorismo y otros delitos, expedidas mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0020 del 27 de noviembre del 2019, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, 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 el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

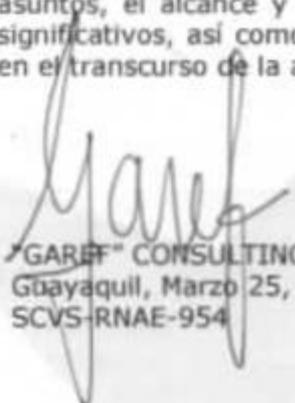
Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

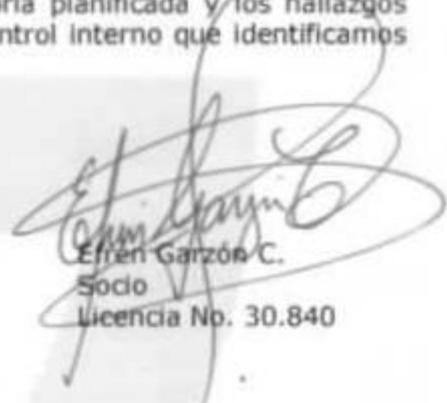
Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada de auditoría relacionada con la información financiera de la compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la compañía, así como únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.


"GAREF" CONSULTING CIA. LTDA.
Guayaquil, Marzo 25, 2020
SCVS-RNAE-954


Efrén Garzón C.
Socio
Licencia No. 30.840

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND, S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

ACTIVOS	Notas	2019 (en U.S. dólares)	2018
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y banco		3,317	10,075
Cuentas por cobrar	3	1,228,555	1,209,691
Impuestos	4	66,834	48,642
Servicios pagados por anticipados		<u>561</u>	<u>458</u>
Total activos corrientes		<u>1,299,267</u>	<u>1,268,866</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión	5	3,345,466	2,926,718
Muebles y equipos		19,594	8,523
Inversiones en asociadas y subsidiaria	6	359,159	359,409
Impuesto diferido	4	238,232	148,725
Otros		<u>2,621</u>	<u>2,621</u>
Total activos no corrientes		<u>3,965,072</u>	<u>3,445,996</u>
TOTAL		<u>5,264,339</u>	<u>4,714,862</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamo	7	500,000	500,000
Cuentas por pagar	8	3,381,930	2,920,121
Obligaciones acumuladas		11,280	9,643
Impuestos	4	<u>2,653</u>	<u>9,560</u>
Total pasivos corrientes		<u>3,895,863</u>	<u>3,439,324</u>
PASIVO NO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar	8	<u>608,703</u>	<u>608,703</u>
TOTAL		<u>4,504,566</u>	<u>4,048,027</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	10	800	800
Reserva legal		400	400
Resultados acumulados		<u>758,573</u>	<u>665,635</u>
Total patrimonio		<u>759,773</u>	<u>666,835</u>
TOTAL		<u>5,264,339</u>	<u>4,714,862</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General

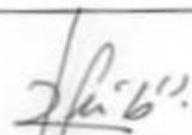

CPA. Juana Alcívar Alvarado
Contadora General

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND, S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	Notas	2019 (en U.S. dólares)	2018
INGRESOS OPERACIONALES	11	170,000	200,000
GASTOS OPERACIONALES	12	(544,377)	(519,994)
GASTOS FINANCIEROS		<u>(39,868)</u>	<u>(80,794)</u>
VALOR RAZONABLE DE PI	5	418,000	380,000
OTROS INGRESOS, NETO		<u>282</u>	<u>23,963</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES		4,037	3,175
PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES		<u>(606)</u>	<u>(476)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		3,431	2,699
IMPUESTO A LA RENTA:	4		
Corriente			(2,838)
Diferido		<u>89,507</u>	<u>81,486</u>
Total		<u>89,507</u>	<u>78,648</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>92,938</u>	<u>81,347</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General

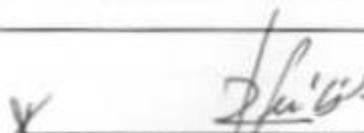

CPA. Juana Alcívar Alvarado
Contadora General

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados acumulados	Total
	... (en U.S. dólares) ...			
ENERO 1, 2018	800	400	584,288	585,488
Utilidad del año	—	—	<u>81,347</u>	<u>81,347</u>
DICIEMBRE 31, 2018	800	400	665,635	666,835
Utilidad del año	—	—	<u>92,938</u>	<u>92,938</u>
DICIEMBRE 31, 2019	800	400	<u>758,573</u>	<u>759,773</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General


CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora General

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND, S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE (PARA) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	170,058	274,536
Pagado a proveedores y otros	(128,019)	(338,239)
Interés pagado	<u>(39,868)</u>	—
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>2,171</u>	<u>(63,703)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de muebles y equipos	(14,485)	(3,094)
Adquisición de propiedades de inversión	<u>(748)</u>	—
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(15,233)</u>	<u>(3,094)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Sobregiro bancario	6,304	—
Préstamo relacionada recibido	—	59,614
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>6,304</u>	<u>59,614</u>
EFFECTIVO Y BANCO:		
Disminución neta durante el año	(6,758)	(7,183)
Saldos al comienzo del año	<u>10,075</u>	<u>17,528</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>3,317</u>	<u>10,075</u>

(Continúa...)

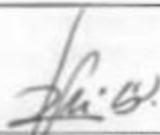
CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND, S.A.

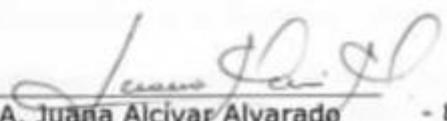
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO
NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE
OPERACIÓN:

Utilidad del año	<u>92,938</u>	<u>81,347</u>
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de la operación:		
Valor razonable de propiedades de inversión	(418,000)	(380,000)
Depreciación	3,414	2,591
Impuesto a la renta diferido	<u>(89,507)</u>	<u>(78,649)</u>
Total ajustes	<u>(504,093)</u>	<u>(456,058)</u>
 CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
Cuentas por cobrar	(18,614)	36,999
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	457,039	281,585
Impuestos	<u>(25,099)</u>	<u>(7,576)</u>
Total de cambios en activos y pasivos	<u>413,326</u>	<u>311,008</u>
 Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>2,171</u>	<u>(63,703)</u>

Ver notas a los estados financieros


x
Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General


CPA. Juana Alcívar Alvarado
Contadora General

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND, S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil en julio 30 del 1998, su actividad principal es la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

Al 31 de diciembre de 2019, el 29% de los ingresos fue realizada a sus compañías relacionadas.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento. - Los estados financieros, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

2.2 Moneda Funcional. - La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), la cual es la moneda de circulación en la República del Ecuador.

2.3 Bases de preparación. - Los estados financieros, han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Activos financieros. - Los activos financieros se clasifican en banco y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito del activo financiero y se determina al momento del reconocimiento inicial.

2.4.1 Efectivo y Banco. - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en banco local.

2.4.2 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, relacionadas y otras cuentas por cobrar, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.4.3 Baja en cuenta de los activos financieros. - La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.5 Muebles y equipos

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento. - Se miden inicialmente al costo de adquisición.

El costo de muebles y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de muebles y equipos, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo. - Para aquellos activos valuados bajo el modelo del costo, después del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunos rubros de propiedades y equipo de la Compañía requieren revisiones periódicas. En este sentido, los rubros objetos de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permita depreciarlos en un período promedio entre la actual hasta la siguiente reparación.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles. - El costo de muebles y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clase de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3

2.5.4 Retiro o venta de muebles y equipos. - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados del año.

2.6 Propiedades de inversión. - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

- 2.7 Inversiones en asociadas y subsidiaria.** - La compañía mide sus inversiones en asociadas y subsidiaria al costo en los estados financieros, excepto si la inversión o una porción de la misma es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5. Luego del reconocimiento inicial las inversiones en asociadas y subsidiaria se miden al costo.

Los dividendos procedentes de asociadas y subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

Una asociada es aquella en la que la Compañía tiene control y una compañía tiene control cuando:

- Tiene poder sobre la participada;
- Está expuesta a, o tiene derechos sobre, rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, y
- Tiene la capacidad de usar su poder sobre la participada para afectar a sus rendimientos.

- 2.8 Pasivos financieros.** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros 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.

- 2.8.1 Préstamo.**- Representa pasivo financiero con entidad financiera, que se reconoce inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos; subsecuentemente se los mide y registra en su totalidad al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Este préstamo se clasifica 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, y que se clasifica como pasivo no corriente.

- 2.8.2 Cuentas por pagar.** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 90 días.

- 2.8.3 Baja de un pasivo financiero.** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

- 2.9 Provisiones.** - Son reconocidas cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. ✓

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

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

2.10.1 Impuesto corriente. - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables 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 al final de cada período.

2.10.2 Impuestos corrientes y diferidos. - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.11 Reconocimiento de ingresos. - Los ingresos ordinarios procedentes de la prestación de servicios son reconocidos cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado del servicio prestado; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción, pueden ser medidos con fiabilidad, y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Para reconocer los ingresos de una transacción, se debe realizar 5 pasos:

Paso 1, identificar el contrato

Paso 2, identificar las obligaciones de desempeño separadas

Paso 3, determinar el precio de la transacción

Paso 4, distribuir el precio de transacción a obligaciones de desempeño separadas

Paso 5, reconocer los ingresos cuando (o medida que) se satisface cada obligación de desempeño.

Los ingresos corresponden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por servicio de asesoría. Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace entrega del servicio al cliente.

2.12 Gastos. - Son reconocidos por la Compañía sobre la base de acumulación. Está compuesto principalmente por gastos administrativos, gastos generales e impuestos, tasas, contribuciones y otros gastos propios del giro del negocio.

2.13 Compensación de saldos y transacciones. - Como norma general, en los estados financieros de la Compañía, 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.

2.14 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

La compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>
Modificaciones a la NIIF 3	Definición de un negocio
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad
Marco Conceptual	Modificaciones a referencias en el Marco Conceptual en las Normas NIIF

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

Modificaciones a la NIIF 3 Definición de un negocio

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Se proporciona guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional de concentración para simplificar la evaluación para identificar si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio. De acuerdo con esta prueba opcional, una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer periodo de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad que influye a los usuarios se ha cambiado de "podría influir" a "podría esperarse razonablemente que influya".

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para periodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Modificaciones a referencias al Marco Conceptual de las NIIF

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones para las NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, NIC 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASB adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida. ✓

3. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Relacionadas, nota 13	200,719	213,985
Anticipo a proveedores	75,115	45,301
Empleados	2,523	314
Clientes	33	91
Otros	<u>950,165</u>	<u>950,000</u>
Total	<u>1,228,555</u>	<u>1,209,691</u>

4. IMPUESTOS

4.1. Activos del año corriente. - Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
IVA y Retenciones	48,096	31,759
Retenciones IR	<u>18,738</u>	<u>16,883</u>
Total	<u>66,834</u>	<u>48,642</u>

4.2. Pasivos del año corriente. - Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Retenciones IVA	1,389	4,540
Retenciones IR	<u>1,264</u>	<u>5,020</u>
Total	<u>2,653</u>	<u>9,560</u>

4.3. Activo por impuesto diferido. - Se origina por la amortización de pérdidas de años anteriores.

4.4. Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente. - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros de la Compañía y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	... Diciembre 31... 2019 (en U.S. dólares)
Utilidad antes de impuesto a la renta	3,431
<i>Partidas conciliatorias:</i>	
Ingresos exentos	(418,000)
Gastos no deducibles	5,667
Participación a trabajadores atribuibles a ingresos exentos	606
Gastos atribuibles a ingresos exentos	<u>1,446</u>
Pérdida tributaria	<u>(406,850)</u>

- (1) De conformidad con la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera" publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 de 29 de diciembre del 2017, para el año 2018 entra en vigor la nueva tarifa general de Impuesto a la Renta para las sociedades del 22% al 25%. Sin embargo, para microempresas (incluye artesanos), pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo y en contratos de inversiones para la explotación minera metálica a gran y mediana escala la tarifa general se mantiene en el 22% durante un año.

4.5. Precios de transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019, no supera el importe acumulado mencionado.

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2019, incluye 6 lotes de terrenos en la lotización Puerto Real ubicado en el Km 11 de la vía Guayaquil – Samborondón del Cantón Daule, con un área de 22,960m², el valor razonable de la propiedad de inversión al 31 de diciembre del 2019 fue determinado por un perito valuator independiente por un monto de US\$3,049,510 millones. 8

6. INVERSIONES EN ASOCIADAS Y SUBSIDIARIA

	<u>Actividad principal</u>	Proporción de participación accionaria y poder de voto	
		<u>... Diciembre 31 ...</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Subsidiaria:</u>			
INVESTSQURE S.A.	Servicios administrativos	99%	99%
<u>Asociadas:</u>			
SOTILEZA S.A.	Arrendamiento de bienes inmuebles	13%	13%
FIDEICOMISO MERCANTIL MOCOLI	Tenencia y administración de bienes inmuebles		

	... Diciembre 31 ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
<u>Asociadas:</u>		
SOTILEZA S.A.	327,574	327,574
FIDEICOMISO MERCANTIL MOCOLI	29,779	29,779
<u>Subsidiaria:</u>		
INVESTSQURE S.A.	<u>1.806</u>	<u>2.056</u>
Total	<u>359,159</u>	<u>359,409</u>

7. PRÉSTAMO

Al 31 del diciembre del 2019, corresponde préstamo en el Banco Bolivariano por US\$500,000 con vencimiento en mayo del 2020 con una tasa de interés del 7.50%, la compañía registró en resultados de año interés pagado por US\$39,868.

8. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Relacionadas, nota 13	3,604,586	3,156,019
Anticipo de clientes	56,356	56,106
Proveedores	6,760	2,592
Otros	<u>322,931</u>	<u>314,107</u>
Total	<u>3,990,633</u>	<u>3,528,824</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	3,381,930	2,920,121
No corriente	<u>608,703</u>	<u>608,703</u>
Total	<u>3,990,633</u>	<u>3,528,824</u>

9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 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 significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar los referidos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar estas medidas y controlar su efectividad.

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

9.1.1 Riesgo de liquidez. - La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Los Accionistas han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Administración pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía.

La compañía, maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas y facilidades financieras, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

9.1.2 Riesgo de capital. - La compañía, gestiona su capital para asegurar que estará en la capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento de sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

- 9.2 Categorías de instrumentos financieros.** - El detalle de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado por la Compañía son como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y Banco	3,317	10,075
Cuentas por cobrar, nota 3	<u>1,228,555</u>	<u>1,209,691</u>
Total	<u>1,231,872</u>	<u>1,219,766</u>
<i>Pasivo financiero:</i>		
Préstamo, nota 7	500,000	500,000
Cuentas por pagar, nota 8	<u>3,990,633</u>	<u>3,528,824</u>
Total	<u>4,490,633</u>	<u>4,028,824</u>

- 9.3 Valor razonable de los instrumentos financieros.** - La Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

10. PATRIMONIO

- 10.1 Capital social.** - Representa 20,000 acciones de valor nominal US\$0.04, todas ordinarias y nominativas.

Al 31 de diciembre del 2019, el capital social está conformado de la siguiente forma:

	<u>Acciones</u>	<u>US\$</u>	<u>%</u>
ROBERTO FERNÁNDEZ DURÁN	16,000	640	80
RAMÓN FERNÁNDEZ VASQUEZ	<u>4,000</u>	<u>160</u>	<u>20</u>
Total	<u>20,000</u>	<u>800</u>	<u>100</u>

- 10.2 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 está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

10.3 Resultados acumulados. – Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Resultados acumulados	54,950	(37,988)
Resultados acumulados provenientes de la aplicación por primera vez de las NIIF	<u>703,623</u>	<u>703,623</u>
Total	<u>758,573</u>	<u>665,635</u>

Resultados acumulados. – Corresponde a las ganancias de ejercicios anteriores, están a disposición de los accionistas y pueden ser utilizado para la distribución de dividendos.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF. – Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

11. INGRESOS OPERACIONALES

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Promoción y administración, nota 13	100,000	100,000
Honorarios profesionales, nota 13	<u>70,000</u>	<u>100,000</u>
Total	<u>170,000</u>	<u>200,000</u>

12. GASTOS OPERACIONALES

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Honorarios profesionales	214,779	197,231
Sueldos y beneficios sociales	155,504	159,315
Servicios terceros	92,879	68,211
Arrendos	13,618	26,667
Servicios básicos	10,001	10,777
Tasas, impuestos y multas	10,068	9,564
Depreciación	3,414	2,591
Otros	<u>44,114</u>	<u>45,638</u>
Total	<u>544,377</u>	<u>519,994</u>

13. PRINCIPALES SALDOS ENTRE COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
SIETEFE S.A.	198,000	209,000
TASSOTELI S.A.	2,511	1,928
INVESTHOLDING S.A.	208	208
STOCKCORP S.A.	—	<u>2,849</u>
Total	<u>200,719</u>	<u>213,985</u>
<u>Cuenta por pagar:</u>		
ACCIONISTAS	1,208,438	1,288,165
TASSOTELI S.A.	682,378	212,689
PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.	662,922	610,740
SIETEFE S.A.	521,564	519,764
PROMOTORA INMOBILIARIA INVESTLAND, C. LTDA.	151,499	151,499
INTOMACRO S.A.	127,287	126,267
TERRAIZ S.A.	124,978	124,978
GEOLAND S.A.	121,917	121,917
SALFERMATH S.A.	<u>3,603</u>	—
Total	<u>3,604,586</u>	<u>3,156,019</u>
<u>Ingresos:</u>		
TASSOTELI S.A.	100,000	100,000
SIETEFE S.A.	<u>70,000</u>	<u>100,000</u>
Total	<u>170,000</u>	<u>200,000</u>
<u>Arriendo de oficina:</u>		
INTOMACRO S.A.	11,532	22,687

14. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

El 11 de marzo del 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró la pandemia relacionada con el brote del virus coronavirus (COVID-19). Esta situación a nivel mundial ha ocasionado que los Gobiernos tomen medidas que restringen la movilidad de personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, afectando a todas las actividades económicas. Ecuador se ha visto afectado por esta situación, ocasionando que el Gobierno decrete el "Estado de excepción" el 16 de marzo 2020, donde se establece principalmente restricción de la circulación en el País bajo ciertas condiciones. Las operaciones de la compañía se han visto afectadas por las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional.

La Administración de la Compañía tiene planes de continuidad del negocio y está evaluando constantemente la situación estableciendo prioridades como el cuidado de la salud de los colaboradores, comunicación permanente con los grupos de interés y obtener liquidez para la continuidad de las operaciones.

Las situaciones arriba indicadas pueden impactar en las operaciones de la compañía y hasta la fecha de este informe (marzo 25, 2020) no es posible cuantificar los efectos financieros de estas medidas de restricción ya que se desconoce el tiempo que dure esta situación, razón por la cual los estados financieros deben ser leídos tomando en consideración estas circunstancias.

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Junta de accionistas sin modificaciones.
