CONSTRUCTORA CREARVIVIENDA S.A.

Informe financiero por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

- Informe de los auditores independientes
- Estados financieros y notas

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas de:
Constructora Crearvivienda S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Constructora Crearvivienda S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Constructora Crearvivienda S.A., al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Fundamento de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra 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" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto a los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otras cuestiones

Los estados financieros de Constructora Crearvivienda S.A., correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión no modificada (favorable) sobre dichos estados financieros el 01 de abril de 2019.

Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros

La administración de la entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), así como del control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones importantes, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados a su continuidad y utilizar dicho principio contable como base fundamental, excepto si la administración tiene intención de liquidar la entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Las representaciones erróneas pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, 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 mayor que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la elusión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento 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 entidad.

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

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre de importancia relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos 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 futuras pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

- Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la entidad, como agente de retención y percepción, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, se emite por separado.

Carlos Alberto Correa Bedoya
Socio - Licencia No. 17-561

Acseconsulting del Ecuador Cía. Ltda.
Registro Nacional de Auditores Externos No. SCVS-RNAE-1174
Quitus 315 y 9 de Agosto
Quito - Ecuador - Código Postal EC 170203

Distrito Metropolitano de Quito, 22 de mayo de 2020

CONSTRUCTORA CREARVIVIENDA S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

CONTENIDO:

A. Estado de Situación Financiera 2
B. Estado de Resultados Integrales 3
C. Estado de Cambios en el Patrimonio 4
D. Estado de Flujos de Efectivo 5
E. Notas a los Estados Financieros 6
1. Información general de la entidad 6
2. Bases de preparación de los estados financieros 6
3. Políticas de contabilidad significativas 7
4. Determinación de valores razonables 15
5. Administración de riesgos 15
6. Efectivo y equivalentes de efectivo 17
7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar 17
8. Inventarios 17
9. Activos y pasivos por impuestos corrientes 17
10. Otros activos corrientes 19
11. Propiedades, planta y equipo 19
12. Propiedades de inversión 20
13. Activos y pasivos por impuestos diferidos 21
14. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar 22
15. Pagos a y por cuenta de empleados 22
16. Obligaciones con instituciones financieras 22
17. Obligaciones a largo plazo por beneficios a empleados 23
18. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes 23
19. Otros pasivos no corrientes 23
20. Patrimonio 23
21. Ingresos de actividades ordinarias 24
22. Costo de ventas 25
23. Otros ingresos 25
24. Gastos de administración y ventas 25
25. Gastos financieros 26
26. Eventos subsecuentes 26

A. Estado de Situación Financiera

ACTIVOS	Nota	Diciembre 31 2019 (en U.S. dólares)	Diciembre 31 2018 (en U.S. dólares)
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	12.298	3.716
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	25.569	170.761
Inventarios	8	711.059	365.022
Activos por impuestos corrientes	9	3.404	8.381
Otros activos corrientes	10	-	25
Total activos corrientes		**752.330**	**547.905**
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	11	8.807	21.420
Propiedades de inversión	12	431.000	431.000
Activos por impuestos diferidos	13	882	882
Total activos no corrientes		**440.689**	**453.302**
Activos totales		**1.193.019**	**1.001.207**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	(336.839)	(84.951)
Pagos a y por cuenta de empleados	15	(23.072)	(12.418)
Obligaciones con instituciones financieras corrientes	16	(4.341)	(6.788)
Pasivos por impuestos corrientes	9	(986)	(67)
Total pasivos corrientes		**(365.238)**	**(104.224)**
Pasivos no corrientes			
Obligaciones a largo plazo por beneficios a empleados	17	(16.467)	(16.467)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes	18	(245.706)	(853.697)
Otros pasivos no corrientes	19	(1.921)	(1.921)
Total pasivos no corrientes		**(264.094)**	**(872.085)**
Pasivos totales		**(629.332)**	**(976.309)**
Patrimonio	20		
Capital social		(2.000)	(2.000)
Aporte para futura capitalización		(600.000)	-
Reservas		(1.000)	(1.000)
Otros resultados integrales		(1.166)	(1.166)
Resultados acumulados		40.479	(20.732)
Total patrimonio		**(563.687)**	**(24.898)**
Total pasivos y patrimonio		**(1.193.019)**	**(1.001.207)**

Xavier Eduardo Monge Barrera
Representante Legal

Ana Karina Landázuri Loza
Contador General

B. Estado de Resultados Integrales

		Diciembre 31	
		2019	2018
	Nota	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Ingresos de actividades ordinarias	21	-	(200)
Costo de ventas	22	-	527
(Ganancia) pérdida bruta		-	327
Otros ingresos	23	(1.353)	(7.881)
Gastos de administración y ventas	24	60.160	146.016
Gastos financieros	25	2.404	5.258
Pérdida antes de impuesto a las ganancias		61.211	143.720
Menos:			
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	9(b)	-	(882)
Pérdida neta del periodo		61.211	142.838
(Ganancias) pérdidas actuariales		-	(1.318)
Otro resultado integral		-	(1.318)
Resultado integral total del año		61.211	141.520

Xavier Eduardo Monge Barrera
Representante Legal

Ana Karina Landázuri Loza
Contador General

C. Estado de Cambios en el Patrimonio

	Capital social	Aporte para futura capitalización	Reservas	Otros resultados integrales	Resultados acumulados	Total patrimonio
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Saldo al 1 de enero de 2018	(2 000)	-	(1 000)	152	(163.570)	(166.418)
Resultado del periodo	-	-	-	-	142 838	142 838
(Ganancias) pérdidas actuariales	-	-	-	(1 318)	-	(1 318)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**(2.000)**	**-**	**(1.000)**	**(1.166)**	**(20.732)**	**(24.898)**
Saldo al 1 de enero de 2019	(2.000)	-	(1 000)	(1 166)	(20.732)	(24 898)
Resultado del periodo	-	-	-	-	61 211	61 211
Aportes para futuras capitalizaciones	-	(600 000)	-	-	-	(600 000)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**(2.000)**	**(600.000)**	**(1.000)**	**(1.166)**	**40.479**	**(563.687)**

Xavier Eduardo Monge Barrera
Representante Legal

Ana Karina Landázuri Loza
Contador General

D. Estado de Flujos de Efectivo

	Diciembre 31	
	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	255.869	54.830
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(279.731)	(436.061)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(8.388)	(54.692)
Intereses pagados	(2.404)	(2.634)
Otras entradas (salidas) de efectivo	47.874	(36.061)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	**13.220**	**(474.618)**
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	5.800	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	271.756
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	**5.800**	**271.756**
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Financiación por préstamos a largo plazo	-	163 338
Pagos de préstamos	(7.991)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	(2.447)	1.318
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	**(10.438)**	**164.656**
Aumento (disminución) neto en efectivo y sus equivalentes	**8.582**	**(38.206)**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	3.716	41.922
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	**12.298**	**3.716**
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo		
Utilidad (pérdida) neta	(61.211)	(142 838)
Ajustes por partidas distintas al efectivo		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	6.814	9.458
Cambios en activos y pasivos		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	134.420	54.630
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	30.290	-
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(19.519)	-
(Incremento) disminución en inventarios	(346.036)	(365.022)
(Incremento) disminución en otros activos	5.002	-
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	119.209	11.030
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	12.149	-
Incremento (disminución) en beneficios empleados	10.653	(4.068)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	121.449	-
Incremento (disminución) en otros pasivos	-	(37.808)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	**13.220**	**(474.618)**

Xavier Eduardo Monge Barrera
Representante Legal

Ana Karina Landázuri Loza
Contador General

E. Notas a los Estados Financieros

1. Información general de la entidad

Razón social:	CONSTRUCTORA CREARVIVIENDA S.A. (en adelante la entidad).
RUC:	1791345797001
Domicilio principal:	Av. Gaspar de Villarroel E4-16 y Jorge Drom, de la ciudad de Quito de la República del Ecuador.
Tipo de compañía:	Anónima.
Constitución:	En la República del Ecuador mediante escritura pública otorgada el 03 de enero de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 02 de abril de 1997; con plazo social de 30 años.
Actividad económica:	Construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianatos.

Estos estados financieros individuales, para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2019, fueron autorizados para su emisión por la administración de la entidad el 22 de mayo de 2020.

2. Bases de preparación de los estados financieros

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la administración de la entidad y han sido elaborados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigente al 31 de diciembre de 2019.

b. *Bases de medición*

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados a largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes o servicios.

c. *Moneda funcional y de presentación*

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de presentación de la entidad y de curso legal en el Ecuador; a menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en la unidad monetaria (u.m.) de la República del Ecuador (Dólar de los Estados Unidos de América).

d. *Estimaciones y juicios contables*

La preparación de los estados financieros de acuerdo con lo previsto en la NIIF para las PYMES requiere que la administración de la entidad efectúe ciertas estimaciones, juicios y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el

propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros; en opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos reales finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular; las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

3. Políticas de contabilidad significativas

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

a. *Clasificación de saldos corrientes y no corrientes*

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros, y como no corrientes, los de vencimiento superior a ese período.

b. *Efectivo y equivalentes al efectivo*

El efectivo y equivalentes al efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos e incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se puedan transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses; dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

c. *Instrumentos financieros*

I. Activos financieros no derivados

La entidad reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en que se originan; los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la cual la entidad comienza a ser parte de las provisiones contractuales del documento.

La entidad da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción, en la cual se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero; cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la entidad se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y presentados al monto neto en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la entidad cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente; la entidad tiene como activos financieros no derivados las partidas por cobrar.

II. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Son reconocidas inicialmente a su valor razonable, la mayor parte de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses; cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo que se reconocerá como ingreso financiero en el estado de resultados. Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables, el deterioro del valor de las cuentas por cobrar se constituye en función de un análisis de la probabilidad de su recuperación. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

III. Pasivos financieros no derivados

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible en la fecha de la transacción, en la cual la entidad se hace parte de las disposiciones contractuales del documento; posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo; los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. La entidad da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

IV. Capital social

El capital social autorizado está compuesto por acciones que son clasificadas como patrimonio.

d. Inventarios

Se encuentran valuados como sigue:

I. En proceso y terminados: al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta; el costo se calcula aplicando el método de valoración de inventarios promedio.

II. Importaciones en tránsito: al costo de adquisición más gastos de importación incurridos hasta la fecha de los presentes estados financieros.

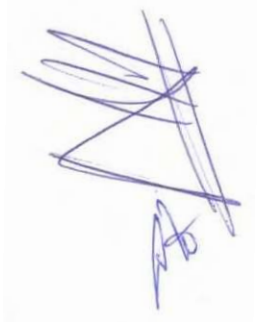
III. Materias primas, suministros, herramientas, repuestos y materiales: al costo promedio de adquisición, los cuales no exceden su valor neto de realización.

e. Propiedades, planta y equipo

I. Reconocimiento y medición

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado.

Se reconoce como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.



El costo de las propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración; cuando partes significativas de una partida de propiedades, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

La ganancia o pérdida que surja del retiro o venta de un elemento de propiedades, planta y equipo, se determina comparando el precio de venta y el valor en libros del activo, que se reconoce en el resultado del período.

II. Costos posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la entidad y su costo puede ser estimado de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los gastos de reparaciones y mantenimientos son reconocidos en el resultado del período en que se producen.

III. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades, planta y equipo se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual; la depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de las propiedades, planta y equipo, en función de un análisis técnico. Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los elementos de propiedades, planta y equipo se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y disponibles para su uso.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo, y las vidas útiles utilizadas en el cálculo de la depreciación, para el período actual y comparativo:

Partidas	**Vida útil (en años)**
Maquinarias y equipo	3 - 35
Vehículos y equipos de transporte	5 - 15
Equipos de computación	2 - 5

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

f. Propiedades de inversión

I. Reconocimiento y medición

Representados por inmuebles que son mantenidos para generar rendimientos como resultado del arrendamiento en el largo plazo o a través del incremento en su valor o ambas y que no son ocupadas por la compañía.

Las partidas de propiedades de inversión se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. Se reconoce como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

El costo de las propiedades de inversión comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración; cuando partes significativas de una partida de propiedades de inversión poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

La ganancia o pérdida que surja del retiro o venta de un elemento de propiedades de inversión, se determina comparando el precio de venta y el valor en libros del activo, que se reconoce en el resultado del período.

II. Costos posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los gastos de reparaciones y mantenimientos son reconocidos en el resultado del período en que se producen.

III. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades de inversión se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual; la depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de propiedades de inversión, en función de un análisis técnico. Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los elementos de propiedades de inversión se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y disponibles para su uso.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades de inversión, y las vidas útiles utilizadas en el cálculo de la depreciación, para el período actual y comparativo:

Partidas	**Vida Útil (en años)**
Edificios e instalaciones	5 – 50

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

g. *Deterioro del valor de los activos*

En cada fecha sobre la que se informa, se revisa las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible

deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce en resultados.

h. *Beneficios a empleados*

I. Jubilación patronal y bonificación por desahucio

La obligación de la entidad con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador, el cual establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma entidad; esta obligación califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la entidad entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

La entidad determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal y bonificación por desahucio por separado, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un profesional independiente usando el método de unidad de crédito proyectado. La entidad reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales en otro resultado integral.

La administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Dicha expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la entidad, utilizando información financiera pública. Estos supuestos incluyen una tasa de descuento, los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

Cuando tengan lugar mejoras en los beneficios del plan, la porción del beneficio mejorado que tiene relación con servicios pasados realizados por empleados, será reconocida en resultados usando el método lineal en el período promedio

remanente hasta que los empleados tengan derecho a tales beneficios. En la medida en la cual los empleados tengan derecho en forma inmediata a tales beneficios, el gasto será reconocido en resultados. Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la entidad procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos en resultados. Estas ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la entidad.

II. Beneficios por terminación

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

III. Beneficios a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la entidad posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable.

a) Sueldos, salarios y contribuciones a la seguridad social: son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doces meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios; se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios; las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración y vacaciones.

b) Participación de trabajadores: la entidad reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la entidad; este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable antes del impuesto a la renta, de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

i. *Provisiones y pasivos contingentes*

Las provisiones son reconocidas cuando la entidad tiene obligaciones presentes legales o asumidas, surgidas como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa de interés. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

Los pasivos contingentes, son obligaciones surgidas a raíz de sucesos pasados, cuya información está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la empresa, u obligaciones presentes surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser

estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

j. *Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, costos y gastos*

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la entidad y puedan ser confiablemente medidos; se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, tomando en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la entidad pueda otorgar. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos:

I. Venta de bienes: los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes son reconocidos cuando la entidad transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad, y es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

II. Ingresos por prestación de servicios: los ingresos son reconocidos en la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que los servicios han sido prestados y con independencia del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Costos y gastos: los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago; se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

k. *Ingresos y costos financieros*

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida estimada del instrumento financiero.

Los costos financieros están compuestos por intereses en préstamos o financiamientos, que se reconocen en el resultado del período en el que se incurren, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

l. *Impuesto a las ganancias*

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

El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido como ingreso o gasto en resultados del período, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del estado de resultados, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

Al determinar el monto de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la entidad considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse

impuestos e intereses adicionales. La entidad cree que la acumulación de sus pasivos tributarios son adecuados para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior; esta evaluación depende de estimaciones y supuestos que pueden involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la entidad cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

I. 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 imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la entidad por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobada por la autoridad tributaria al final de cada período.

II. Impuestos diferidos: es reconocido sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en el estado financiero y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable; es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo con la ley promulgada a la fecha de reporte.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporarias deducibles, en la medida en la cual sea probable que estarán disponibles ganancias gravables futuras contra las cuales pueden ser utilizados. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida en la cual no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

Los activos y pasivos por impuesto corrientes son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto, si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por la autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

m. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado a la entidad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las rentas por pagar de arrendamientos operativos se cargan a resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento correspondiente.

n. Eventos posteriores

Los eventos posteriores al cierre del período que proveen información adicional sobre la situación financiera de la entidad a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros; los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

4. Determinación de valores razonables

Las políticas contables requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración 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.

a. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, se registra al monto original de la transacción y no superan su valor recuperable; los montos en libros de los deudores comerciales se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo; excepto por las cuentas por cobrar a largo plazo.

b. Pasivos financieros

Los montos registrados por préstamos y anticipo se aproximan a su valor razonable, dado que las tasas de interés de las mismas son similares a las tasas de mercado, para instrumentos financieros de similares características; los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

5. Administración de riesgos

a. Marco de administración de riesgos

La administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como, el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la entidad. Las políticas de administración de riesgos de la entidad son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la entidad, fijar límites y controles de riesgos adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgos de la entidad a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La entidad, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La administración hace seguimiento al cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgos y revisa si su marco de administración de riesgos es apropiado respecto a los riesgos que enfrenta la entidad.

b. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la entidad tenga dificultades para cumplir con sus

obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la entidad.

La entidad hace seguimiento al nivel de entradas de efectivo de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar junto con las salidas de efectivo esperadas para préstamos, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

c. *Riesgo de mercado*

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la entidad o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como precios de productos, tasas de interés, tipo de cambio, etc., produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

Las políticas en la administración de estos riesgos son establecidas por la entidad. Esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de cambio e interés.

d. *Riesgo de moneda*

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar americano y las transacciones que realiza la entidad son en esa moneda; por lo tanto, la administración estima que la exposición de la entidad al riesgo de moneda no es relevante.

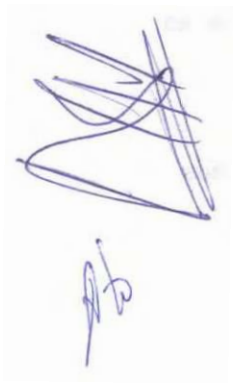
e. *Riesgo de tasas de interés*

Este riesgo está asociado con las tasas de interés variable de las obligaciones contraídas por la entidad 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 entidad administra este riesgo tratando de asegurar que un alto porcentaje de su exposición a los cambios en las tasas de interés sobre los préstamos y obligaciones financieras se mantenga sobre una base de tasa fija.

f. *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la entidad si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, que se origina principalmente en los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.



6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo de efectivo en caja y bancos es de libre disponibilidad y se compone de lo siguiente:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Efectivo en caja	320	320
Efectivo en bancos	11.978	3.396
Total	**12.298**	**3.716**

7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El resumen de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Deudores comerciales - no relacionadas	-	134.420
Otras cuentas por cobrar - relacionadas	4.818	4.818
Otras cuentas por cobrar - no relacionadas	756	31.046
Pagos anticipados	19.995	477
Total	**25.569**	**170.761**

8. Inventarios

El resumen de inventarios es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Obras inmuebles en construcción para la venta	711.059	365.022
Total	**711.059**	**365.022**

9. Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Activos por impuestos corrientes		
Crédito tributario por IVA	-	4.977
Crédito tributario por impuesto a la renta (a)	3.404	3.404
Total	**3.404**	**8.381**
Pasivos por impuestos corrientes		
A la administración tributaria	(986)	(67)
Total	**(986)**	**(67)**

a. De conformidad con las disposiciones legales, la tarifa del impuesto a la renta es el 25% sobre la utilidad gravable.

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

Para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una fracción básica gravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales.

A partir del año 2015 el anexo de accionistas, socios, partícipes, miembros de directorio y administradores (APS) adquiere una importancia significativa, pues se convierte en la formalidad requerida por la administración tributaria para verificar la propiedad del patrimonio neto y administradores de las sociedades ecuatorianas o extranjeras domiciliadas en Ecuador. Conforme a las reformas tributarias la falta o presentación tardía de este anexo genera consecuencias importantes, entre otras: en el caso de que el contribuyente no presente el APS en los plazos establecidos (febrero de cada año) la sociedad deberá aplicar a toda su base imponible del ejercicio en el que incumple, la tarifa de impuesto a la renta del 28%.

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

	2019	2018
	(en U.S. dólares)	**(en U.S. dólares)**
Utilidad (pérdida) del periodo	(61.211)	(143.720)
(-) Participación a trabajadores	-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	**(61.211)**	**(143.720)**
(+) Gastos no deducibles	27.437	1.755
(+/-) Generación / reversión de diferencias temporarias	-	2.440
Utilidad (pérdida) gravable	**(33.774)**	**(139.525)**
Tarifa (tasa) de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta causado - según tarifa	-	-
Impuesto a la renta causado - impuesto mínimo	-	-
(=) Gasto por impuesto a la renta corriente	-	-
(-) Retenciones y pagos anticipados	(3.404)	(3.404)
Crédito tributario por impuesto a la renta (a)	(3.404)	(3.404)

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año precedente, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y es susceptible de devolución. Hasta el ejercicio fiscal 2018, el anticipo no objeto de devolución se constituía en impuesto a la renta mínimo.

Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que inicien sus actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial.

b. El gasto por impuesto a las ganancias reconocido en el estado de resultados integrales se compone de la siguiente manera:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Gasto por impuesto a la renta corriente	-	-
(+) Gasto por impuesto a la renta diferido	-	-
(-) Ingreso por impuesto a la renta diferido	-	(882)
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	-	(882)

10. Otros activos corrientes

El detalle de otros activos corrientes es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Otros activos corrientes	-	25
Total	-	25

11. Propiedades, planta y equipo

El movimiento de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Costo	48.482	60.482
Depreciación y deterioro acumulado (ppe)	(39.675)	(39.062)
Total	8.807	21.420
Maquinaria, equipo e instalaciones	107	520
Vehículos y equipos de transporte	8.700	20.900
Total	8.807	21.420

Detalle	Maquinaria, equipo e instalaciones	Equipo de computación	Vehiculos y equipos de transporte	Total
Costo:				
Costo al 01 de enero de 2018	**7.583**	**8.899**	**44.000**	**60.482**
Adiciones	-	-	-	-
Ventas / bajas	-	-	-	-
Costo al 31 de diciembre de 2018	**7.583**	**8.899**	**44.000**	**60.482**
Adiciones	-	-	-	-
Ventas / bajas	-	-	(12.000)	(12.000)
Costo al 31 de diciembre de 2019	**7.583**	**8.899**	**32.000**	**48.482**
Depreciación / Deterioro acumulado:				
Depreciación / Deterioro al 01 de enero de 2018	**6.405**	**8.899**	**14.300**	**29.604**
Depreciación	658	-	8.800	9.458
Deterioro	-	-	-	-
Ventas / bajas	-	-	-	-
Depreciación / Deterioro al 31 de diciembre de 2018	**7.063**	**8.899**	**23.100**	**39.062**
Depreciación	413	-	6.400	6.813
Deterioro	-	-	-	-
Ventas / bajas			(6.200)	(6.200)
Depreciación / Deterioro al 31 de diciembre de 2019	**7.476**	**8.899**	**23.300**	**39.675**
Valor en libros al 31 de diciembre de 2018	**520**	**-**	**20.900**	**21.420**
Valor en libros al 31 de diciembre de 2019	**107**	**-**	**8.700**	**8.807**

12. Propiedades de inversión

El detalle de propiedades de inversión es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Costo	431.000	431.000
Depreciación acumulada	-	-
Total	**431.000**	**431.000**
Clasificación		
Propiedades de inversión terrenos	431.000	431.000
Total	**431.000**	**431.000**

Detalle	Propiedades de inversión terrenos	Propiedades de inversión edificios	Total
Costo:			
Costo al 01 de enero 2018	701.000	-	701.000
Adiciones	-	-	-
Ganancias/pérdidas (VR)	-	-	-
Ventas / bajas	(270.000)	-	(270.000)
Costo al 31 de diciembre 2018	431.000	-	431.000
Adiciones	-	-	-
Ganancias/pérdidas (VR)	-	-	-
Ventas / bajas	-	-	-
Costo al 31 de diciembre 2019	431.000	-	431.000
Depreciación / Deterioro acumulado:			
Depreciación / Deterioro al 01 de enero 2018		-	-
Depreciación		-	-
Deterioro		-	-
Ventas / bajas		-	-
Depreciación / Deterioro al 31 de diciembre 2018		-	-
Depreciación		-	-
Deterioro		-	-
Ventas / bajas		-	-
Depreciación / Deterioro al 31 de diciembre 2019		-	-
Valor en libros al 31 de diciembre 2018	431.000	-	431.000
Valor en libros al 31 de diciembre 2019	431.000	-	431.000

13. Activos y pasivos por impuestos diferidos

El detalle de activos (pasivos) por impuestos diferidos es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Activos por impuestos diferidos	882	882
(-) Pasivos por impuestos diferidos	-	-
Total	882	882
Activo por impuestos diferidos		
Por jubilación patronal y desahucio	882	882
Total	882	882

El movimiento de impuestos diferidos del periodo 2018 es como sigue:

Impuesto diferido	Saldo inicial	Generación	Reversión	Saldo final
Por jubilación patronal y desahucio	-	882	-	882
Total	**-**	**882**	**-**	**882**

El movimiento de impuestos diferidos del periodo 2019 es como sigue:

Impuesto diferido	Saldo inicial	Generación	Reversión	Saldo final
Por jubilación patronal y desahucio	882	-	-	882
Total	**882**	**-**	**-**	**882**

14. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Cuentas por pagar comerciales - no relacionadas	(136.531)	(17.322)
Otras cuentas por pagar - relacionadas	(76.809)	(65.579)
Anticipos de clientes	(123.499)	(2.050)
Total	**(336.839)**	**(84.951)**

15. Pagos a y por cuenta de empleados

El detalle de pagos a y por cuenta de empleados es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Obligaciones con el IESS	(3.231)	(3.139)
Sueldos y beneficios empleados	(19.841)	(9.279)
Total	**(23.072)**	**(12.418)**

16. Obligaciones con instituciones financieras

El detalle de obligaciones con instituciones financieras es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Obligaciones corrientes	(4.341)	(6.788)
Total	**(4.341)**	**(6.788)**

Obligaciones corrientes		
Con instituciones financieras no relacionadas locales	(4.341)	(6.788)
Total	**(4.341)**	**(6.788)**

17. Obligaciones a largo plazo por beneficios a empleados

El detalle de obligaciones a largo plazo por beneficios a empleados es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Por jubilación patronal no corriente	(9.821)	(9.821)
Por desahucio no corriente	(6.646)	(6.646)
Total	**(16.467)**	**(16.467)**

	Jubilación patronal (en U.S. dólares)	Indemnización por desahucio (en U.S. dólares)	Total (en U.S. dólares)
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 01 de enero de 2018	4.643	4.795	9.438
Costo laboral por servicios actuales	5.644	1.614	7.258
Costo financiero	648	441	1.089
Efecto neto en resultados	6.292	2.055	8.347
Perdidas (ganancias) reconocidas en ORI	(1.114)	(204)	(1.318)
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2018	9.821	6.646	16.467
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2019	9.821	6.646	16.467

18. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes

El detalle de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corriente es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Otras cuentas por pagar no corrientes - relacionadas	(245.706)	(853.697)
Total	**(245.706)**	**(853.697)**

19. Otros pasivos no corrientes

El detalle de otros pasivos no corrientes es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Otros pasivos no corrientes	(1.921)	(1.921)
Total	**(1.921)**	**(1.921)**

20. Patrimonio

a. Capital social

El capital social de la entidad consta de 2.000 acciones, su valor nominal es de un dólar americano cada una.

b. Un resumen de reservas es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Reserva legal	(1.000)	(1.000)
Total	**(1.000)**	**(1.000)**

Reserva legal.- por disposición legal, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.

c. Un resumen de otros resultados integrales es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
(Ganancias) pérdidas actuariales	(1.166)	(1.166)
Total	**(1.166)**	**(1.166)**

d. Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Ganancias acumuladas	(209.294)	(209.294)
Pérdidas acumuladas	188.615	45.777
Aplicación primera vez de las NIIF	1.172	1.172
Reserva de capital	(1.225)	(1.225)
Pérdida neta del periodo	61.211	142.838
Total	**40.479**	**(20.732)**

21. Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se componen de lo siguiente:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Prestación local de servicios	-	(200)
Total	**-**	**(200)**

22. Costo de ventas

El detalle del costo de ventas es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Otros bienes y servicios	-	527
Total	**-**	**527**

23. Otros ingresos

Un resumen de otros ingresos es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Otros ingresos	(1.353)	(7.881)
Total	**(1.353)**	**(7.881)**

24. Gastos de administración y ventas

Un resumen de gastos de administración y ventas es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Beneficios a los empleados	19.041	51.941
Depreciaciones	6.814	9.458
Promoción y publicidad	-	1.206
Transporte	-	140
Combustibles y lubricantes	71	9
Gastos de viaje	35	-
Gastos de gestión	-	60
Arrendamientos operativos	-	6.453
Suministros, herramientas, materiales y repuestos	169	607
Mantenimiento y reparaciones	256	6.942
Seguros y reaseguros	130	1.061
Impuestos, contribuciones y otros	1	4.866
Servicios públicos	375	478
Otros bienes y servicios	33.268	62.795
Total	**60.160**	**146.016**

25. Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Gasto financiero - no relacionadas	2.404	5.258
Total	**2.404**	**5.258**

26. Eventos subsecuentes

Desde el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de autorización para su emisión (22 de mayo de 2020) en estos estados financieros no han ocurrido eventos que requieran revelaciones adicionales y/o ajustes.

Xavier Eduardo Monge Barrera
Representante Legal

Ana Karina Landázuri Loza
Contador General