

## **FARMYARD S.A.**

### **Estados Financieros por el Año Terminado Al 31 de Diciembre del 2019 e Informe del Auditor Independiente.**

#### **INDICE**

- ✚ Informe del auditor independiente
- ✚ Estado de Situación financiera.
- ✚ Estados de resultados Integrales.
- ✚ Estados de cambios en el patrimonio.
- ✚ Estado de flujos de efectivo.
- ✚ Notas de los Estados financieros.

#### **Abreviatura usada:**

US \$

- **Dólar estadounidense**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de:

### **FARMYARD S.A.**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **FARMYARD S.A.**, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **FARMYARD S.A.**, al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.

#### **Bases de la Opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describen con más detalle en la sección de responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

#### **Responsabilidad del Auditor para la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo A)**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

#### **Responsabilidad de la Administración y los encargados de Gobierno en relación a los estados financieros**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pymes y del control interno determinado por la gerencia 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 un negocio en marcha, revelando según corresponda, los asuntos relacionados, salvo la administración se proponga liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

**Otros asuntos**

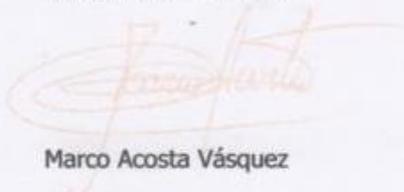
Los estados financieros de FARMYARD S.A., al 31 de diciembre del 2018, fueron auditados por otros auditores, cuyo informe emitido con fecha 24 de mayo del 2019, contiene una opinión sin salvedades.

Debido a la importancia de los hechos ocurridos en el transcurso del primer trimestre y parte del segundo trimestre del año 2020 y tal como se menciona en la nota 23 de eventos subsecuentes, informamos que las medidas tomadas por el Gobierno Ecuatoriano en torno al COVID 19, así como también las diferentes condiciones económicas adversas en la economía mundial, como también la disminución del precio del petróleo, hacen prever que se tendrá una afectación en las operaciones normales de la Empresa durante el año antes mencionado.

**Informe sobre otros requisitos legales y normativos**

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.

Quito, Mayo 11, 2020



Marco Acosta Vásquez

RNAE – 0488

**Anexo A**

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento de 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 lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

A partir de las comunicaciones con los encargados del gobierno, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de la auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de misma.

**FARMYARD S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**al 31 de diciembre de 2019 y 2018**  
 (Expresados en dólares)

**ACTIVO****CORRIENTE**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo y equivalentes	4	1,078	134,785
Cuentas por Cobrar y Otras cuentas por Cobrar	5	61,538	4,533
Activos por Impuestos Corrientes	14	25,283	-
Otras Cuentas por Cobrar	5	7,063	796,825
Inventarios	6	2,917,709	3,041,425
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>3,012,671</b>	<b>3,977,568</b>

**NO CORRIENTE**

Propiedad, Planta y Equipo	7	34,941	37,945
Derechos Fiduciarios	8	15,407	9,000
Activo por Impuestos Diferidos		-	-
<b>Total Activo No Corriente</b>		<b>50,348</b>	<b>46,945</b>

**Total Activo No corriente**

50,348 46,945

**TOTAL ACTIVOS**

3,063,019 4,024,514

**PASIVO****CORRIENTE**

Obligaciones Bancarias	9	133,127	488,731
Cuentas Comerciales por Pagar	10	218,541	182,018
Obligaciones con los Empleados	11	-	55,879
Otros Pasivos	12	104,889	898,583
Obligaciones con el IESS	13	3,747	3,255
Pasivos Por Impuestos Corrientes	14	41,687	41,499
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>501,992</b>	<b>1,669,964</b>

**NO CORRIENTE**

Obligaciones Bancarias	9	1,342,793	1,444,483
Obligaciones de Beneficios Definidos		-	-

**Total Pasivo No Corriente**

1,342,793 1,444,483

**TOTAL PASIVO**

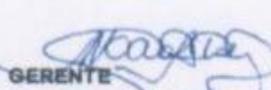
1,844,785 3,114,447

**PATRIMONIO**

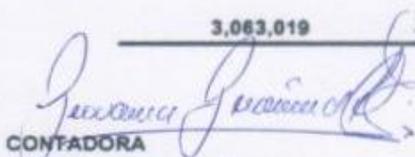
Patrimonio	16	1,218,234	910,067
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>1,218,234</b>	<b>910,067</b>

**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO**

3,063,019 4,024,514


 GERENTE

Ing. Marco A. Andrade C.

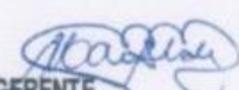

 CONTADORA

Leda. Giovanna Guafuna

Las notas adjuntas forman parte de estos estados financieros

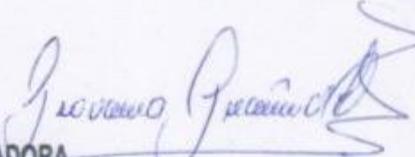
**FARMYARD S.A.**  
**Estado de Resultados**  
**del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 Y 2018**  
 (Expresados en dólares)

INGRESOS	Notas	2,019	2,018
Ventas	17	1,215,470	1,248,993
Otros ingresos		5,011	5,206
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>1,220,480</b>	<b>1,254,199</b>
<b>(-) COSTOS Y GASTOS</b>			
Costo de Ventas	18	923,270	862,062
Gastos de Administración	19	169,716	362,080
Gastos Financieros	20	17,328	1,469
<b>Total Costos y Gastos</b>		<b>1,110,314</b>	<b>1,225,611</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>110,167</b>	<b>28,588</b>
15% Participación Trabajadores		-	(4,288)
Impuesto a la Renta		-	(14,340)
<b>Utilidad (Pérdida)</b>		<b>110,167</b>	<b>9,960</b>



GERENTE

Ing. Marco A. Andrade C.



CONTADORA

Lcda. Giovanna Guañuna

Las notas adjuntas forman parte de estos estados financieros

FARMYARD S.A.

ESTADOS DE EVOLUCION EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018  
(Expresados en dólares americanos)

	Capital	Aportes Fut. Capitalización	Reservas	Resultado por Aplicación Primera Vez	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Otros Resultados Integrales	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	680,672	144,000	21,021	92,905	(275,383)	8,792	238,060	910,067
Transparencia resultado ejercicio 2018 a Resultados Acumulados					8,792	(8,792)		
Ajustes							198,000	198,000
Resultado del Ejercicio 2019						110,167		110,167
Saldo al 31 de diciembre de 2019	680,672	144,000	21,021	92,905	(266,591.19)	110,167	438,060	1,218,234

  
Ing. Marco Acosta C.  
GERENTE

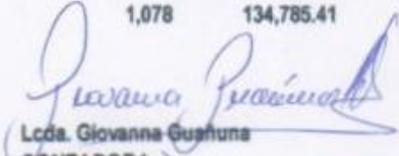
  
Lucía Giovanna Guzmán  
CONTADORA

Los notes adjuntas forman parte de estos estados financieros

**FARMYARD S.A.****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE 2019 y 2018  
EN DÓLARES**

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	AÑO 2019	AÑO 2018
Recibido de clientes	1,158,465	1,250,032
Pagado a Proveedores y Empleados	(811,446)	(3,896,425)
Otros Ingresos	5,011	4,167
Gastos Financieros	(17,328)	(560)
Participación Trabajadores	(4,288)	-
Impuesto a la Renta	(421)	-
<b>EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>329,993</b>	<b>(2,642,786)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Disminución (Incremento) de Inversiones	(6,407)	-
Disminución (Incremento) de Activos Fijos	-	(3,490)
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(6,407)</b>	<b>(3,490)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Disminución Préstamos Bancarios	(355,604)	-
Dividendos Pagados	-	-
Aumento / Disminución Otros Pasivos Largo Plazo	(101,890)	2,781,061
Disminución Otras cuentas por Pagar	-	-
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>(457,293)</b>	<b>2,781,061</b>
<b>VARIACIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	<b>(133,707)</b>	<b>134,785</b>
<b>SALDO INICIAL DE EFECTIVO</b>	<b>134,785</b>	<b>-</b>
<b>SALDO FINAL DE EFECTIVO</b>	<b>1,078</b>	<b>134,785.41</b>

  
Ing. Marco A. Andrade C.  
GERENTE

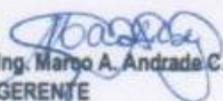
  
Lcda. Giovanna Guashuna  
CONTADORA

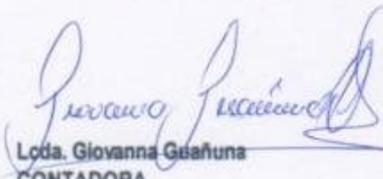
Las notas adjuntas forman parte de estos estados financieros

**FARMYARD S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2019 y 2018**  
**EN DÓLARES**

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL  
 EFECTIVO NETO RECIBIDO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

	AÑO 2019	AÑO 2018
<b>Resultado del Ejercicio</b>	110,167	9,960
Provisión Jubilación Patronal y Desahucio	-	-
Impuesto a la Renta	-	14,340
Participación Trabajadores	-	4,288
Depreciación	3,004	3,004
<b>Flujo neto de Operación</b>	<b>113,171</b>	<b>31,592</b>
<b>Variaciones de Cuentas de Activo y Pasivo Corriente</b>		
(Aumento) disminución en Cuentas por Cobrar	(57,005)	(10,045)
(Aumento) disminución en Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	657,722	-
Aumento (disminución) en Inventarios	223,492	(1,905,633)
Aumento (disminución) en otros activos	-	(604,811)
Aumento (disminución) en Cuentas por Pagar	36,524	37,931
Aumento (disminución) en Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	(639,202)	50,640
Aumento (disminución) en anticipos de clientes	-	(145,883)
Aumento (disminución) Obligaciones Sociales	(4,288)	(44,866)
Aumento (disminución) Obligaciones Tributarias	(421)	(51,712)
<b>EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>329,993</b>	<b>(2,642,786)</b>

  
 Ing. Marco A. Andrade C.  
 GERENTE

  
 Lcda. Giovanna Gueñuna  
 CONTADORA

Las notas adjuntas forman parte de estos estados financieros

**FARMYARD S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE****DICIEMBRE DE 2019****(VALORES EXPRESADOS EN DOLARES)****1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

Farmyard S.A., fue constituida en la República del Ecuador el 26 de junio de 2002, con el número de Resolución 2272, otorgada ante el Notario Vigésimo Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, el 28 de Diciembre del 2001. Su número de expediente es 93034. Su objeto social es la siembra y cultivo de toda especie vegetal, su comercialización ya sea en su estado natural o en productos industrializados. F. Inmobiliaria y representaciones, dentro de las actividades de la compañía se incluirá la compra venta, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, arrendamiento y anticrédito de bienes muebles urbano y rurales. G. Construcción: del mismo modo la empresa podrá dedicarse a la construcción de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, centros comerciales, residencias, condominios y centros industriales. Actividad que este momento se encuentra habilitada el en RUC.

Con fecha 12 de septiembre de 2016, ante el Dr. Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo del Cantón Quito, se da el primer aumento de capital. En el monto de 97,000 dólares de los Estados Unidos de América, pasando de 1,000 iniciales a la suma de 98,000.

Con fecha 26 de abril de 2018, ante el Dr. Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo del Cantón Quito, se da el segundo aumento de capital. En el monto de 128,672 dólares de los Estados Unidos de América, pasando a ser el capital total en un monto de US \$. 226,672 dólares.

Con fecha 23 de agosto de 2018, ante el Dr. Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo del Cantón Quito, se da el segundo aumento de capital. En el monto de 454,000 dólares de los Estados Unidos de América, pasando a ser el capital total en un monto de US \$. 680,672 dólares.

**1.2 Contratos de comercialización.**

La compañía dirige sus ventas al consumidor final, el mercado proyectado es la construcción de viviendas a nivel medio, por lo tanto los contratos se celebran con el usuario final.

**1.3 Domicilio principal.-**

El domicilio principal es en la ciudad de Quito, en la calle Abel Gilbert, Conjunto Pueblo Blanco, Parroquia Conocoto, referencia Policía Ambiental.

**1.4 Realidad Económica.-**

En el transcurso del año 2019 la economía del país no tuvo el crecimiento esperado a nivel de todos los sectores, los ingresos petroleros se mantuvieron, el déficit fiscal y el alto nivel de endeudamiento, han dado origen a una falta de liquidez en ciertos sectores de la economía. Adicionalmente, la economía de forma generalizada se vio afectada por el paro nacional ocurrido en Octubre de 2019, y, durante el año 2020 la situación fiscal se vio afectada por los factores detallados en la nota 23.

A pesar de las medidas implementadas por el Gobierno como la Ley de Simplificación y Progresividad Tributaria y la posibilidad de privatizar ciertas empresas estatales, existe una gran incertidumbre respecto a las circunstancias para que a mediano plazo el país mejore su condición.

La Administración de la Empresa ha considerado que la situación antes indicada ha dado origen de efectos en sus operaciones tales como: retraso en los pagos de los clientes, reajustes de presupuestos tanto de ventas como de gastos, revisiones de gastos en el personal, entre otros.

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

## 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados y presentados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes). Vigentes a la fecha de hoy.

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

**2.2 Bases de preparación** - La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones 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 finales.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el cual las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para Pymes, vigentes al 31 de diciembre del 2019, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

**2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo** - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Nota 4.

**2.4. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar** - Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio sobre la venta es de 90 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas. Para el año 2019 no se ha realizado provisión alguna que reconozca los posibles intereses implícitos. Las otras cuentas por

cobrar de dudosa recuperación son reconocidas directamente como pérdidas del periodo contable en que se conocen.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar por cobrar 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. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 5.

**2.6. Proyectos en curso e Inventarios** - Registra los costos incurridos por la compañía en la construcción de las viviendas destinadas para la venta. Una vez terminadas dichas obras, sus saldos se trasladarán a las cuentas correspondientes.

El costo incluye los desembolsos por materiales, mano de obra, licencias, honorarios profesionales, costos financieros e interventora y otros costos efectuados hasta el momento en que el bien quede adecuado para su uso.

El costo del terreno en el cual se está levantando la construcción se registra por separado en la cuenta terrenos.

Todos los proyectos en construcción son ejecutados debido a que existe una reserva de venta de vivienda, por lo tanto la compañía recibe anticipos, que es registrada el ingreso a caja bancos y su contrapartida en una cuenta del grupo pasivo corriente denominada Anticipo Clientes.

En cuanto el proyecto está terminado, se realiza la transferencia de dominio, se reconoce el ingreso Operacional y se registra el costo de ventas.

## **2.6. Propiedades, planta y equipo**

### **a. Medición inicial.-**

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; incluye además una estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

### **b. Medición posterior al reconocimiento inicial – modelo de costo.-**

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y su costo pueda ser estimado de manera fiable.

El costo de los edificios es sido determinado cada año en función del avalúo catastral determinado por el Municipio de Quito.

### **c. Depreciación.-**

El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante 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 registrado sobre una base prospectiva.

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

<u>Activo:</u>	<u>tasas:</u>
Muebles y Enseres	10%
Equipo de Computación	33%
Equipo de Oficina	10%
Vehículos	20%
Edificios	5%

#### **d. Disposición de activos fijos.-**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

#### **2.7 Deterioro del valor de los activos.-**

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro, así como para los activos intangibles con vida útil no definida, se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

**2.8. Obligaciones bancarias** - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

Las obligaciones bancarias 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.

**2.9. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar** - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, y deudas con socios son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, excepto deudas con partes relacionadas, por cuanto estas generan intereses. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio para el pago a proveedores es de 60 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes. El valor razonable de las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se revelan en la Nota 10.

**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.

**2.11.1. Impuesto corriente** - El impuesto por pagar 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 nunca son 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. Nota 12.

**2.11.2. Impuesto diferido** - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**2.11.3. Impuestos corrientes y diferidos** - Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser 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.

**2.12. Beneficios a empleados** – Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden:

**a) Beneficios a corto plazo.-**

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles **por los trabajadores.**

**b) Beneficios post-empleo.-**

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12,15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el periodo que se informa.

2. Planes de beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio): el costo de tales beneficios fueron determinados utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales efectuadas por peritos independientes, realizadas al final de cada periodo sobre el que se informa. Las ganancias o pérdidas actuariales, así como los costos por servicios pasados fueron reconocidas de manera inmediata. Las obligaciones por concepto de beneficios por retiro reconocidas en el estado de situación financiera representan el valor actual de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales, así como por los costos de servicios pasados antes mencionados

**c) Beneficios por terminación.-**

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del periodo que se informa cuando se pagan.

**2.13. Provisiones y contingencias**

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita, resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para pagar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera a futuro, a la tasa antes del impuesto, que refleja la evaluación actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo, y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como gasto financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de estas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonables posibles, cuya existencia será confirmada, por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad, de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

La compañía no ha reconocido ingresos, ganancias, o activos contingentes.

**2.14. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias** - Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad
- b) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción
- c) El grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y
- d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad

**2.15. Costos y gastos** - Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan 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.

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

#### **2.17. Activos financieros.-**

Los activos financieros identificados en los estados financieros son:

1. Efectivo y equivalentes
2. Deudores comerciales y
3. Otras cuentas por cobrar

#### a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato

cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente. Los activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

**b) Clasificación de activos financieros.-**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente por activos financieros

**c) Cuentas por cobrar:**

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. 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.

Las cuentas por cobrar incluyen el efectivo disponible, los deudores comerciales y las otras cuentas por cobrar. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

**d) Deterioro de activos financieros al costo amortizado.-**

Al final del período sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados por deterioro con base en las políticas contables establecidas

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

**e) Baja en cuentas de un activo financiero.-**

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

**2.18. Pasivos financieros.-**

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros identificados en los estados financieros son:

**1. Obligaciones financieras a corto y largo plazo**

2. Cuentas por pagar comerciales
3. Otras cuentas por pagar
4. Cuentas por pagar relacionadas

a) Reconocimiento inicial.-

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros medidos al costo amortizado. Estos pasivos se reconocen inicialmente a su costo más los costos que se hayan incurrido en la transacción.

La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

b) Medición posterior.-

Después del reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

c) Baja en cuentas de un pasivo financiero.-

Se dan de baja los pasivos financieros cuando expiran, cancelan o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía.

d) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

### **2.19 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros**

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

#### **Normas revisadas sin efecto material sobre los estados financieros**

TITULO Y NOMBRE NORMATIVA	MODIFICACIONES	VIGENTE DESDE
MARCO CONCEPTUAL	<i>El Marco Conceptual se encuentra más completo que el anterior, su objetivo primordial es el de proporcionar el juego completo de herramientas para el establecimiento de normas. Cubre todos los aspectos importantes del correcto aplicativo de las normas, desde el objetivo específico de la información financiera, hasta la correcta presentación y revelaciones.</i>	1 de Enero de 2020
NIIF 3	<i>El efecto que generan estos cambios es que la nueva definición de un negocio es más estrecha, lo que podría dar como resultado que se reconozcan menos combinaciones de negocios.</i>	1 de Enero de 2020
NIC 1 Y NIC 8	<i>Modificaciones para alcarar el concepto de "Materialidad "</i>	1 de Enero de 2020
NIIF 17	<i>Sustituirá a la NIIF 4 y establece los principios para el reconocimiento, presentación e información a revelar de los contratos de seguro que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 17</i>	1 de Enero de 2021

La Administración de la empresa estima que la adopción de las nuevas normas y de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

La Compañía está en proceso de evaluar el impacto de la aplicación de estas normas, si lo hubiere, en sus estados financieros, así como en las revelaciones en las notas a los estados financieros.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para Pymes requiere que la Administración realice ciertas estimaciones 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 finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

**3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro. Los detalles del cálculo de la recuperación se incluyen en la Nota 8.

**3.2 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos** - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la

administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se esperan a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

Las obligaciones por beneficios definidos de la Compañía se descuentan a una tasa establecida por referencia a las tasas de mercado al final del período considerando los bonos del gobierno.

**3.3 Estimación de vidas útiles de maquinaria y equipo** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.8.3.

**3.4 Impuesto a la renta diferido** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

#### NOTA 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo, es como sigue:

CUENTAS	2019	2018
	**** en dólares ***	
Cajas	479	134,058
Bancos	599	728
<b>TOTAL</b>	<b>1,078</b>	<b>134,785</b>

#### NOTA 5- CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, es como sigue:

CUENTAS	2019	2018
	**** en dólares ***	
Cientes Nacionales	-	-
Por Cobrar Relacionadas	60,618	3,481
Anticipo Empleados		1,052
Por Cobrar a Terceros	920	-
<b>TOTAL</b>	<b>61,538</b>	<b>4,533</b>

CUENTAS	2019	2018
	**** en dólares ***	
Anticipo Proveedores/Contratistas	7,063	796,825
<b>TOTAL</b>	<b>7,063</b>	<b>796,825</b>

**NOTA 6.- INVENTARIOS**

Un resumen de la cuenta Inventarios, es como sigue:

CUENTAS	2019	2018
	**** en dólares ***	
Obras en Proceso <sup>(1)</sup>	696,887	2,569,829
Inmuebles Terminados <sup>(2)</sup>	2,220,822	471,596
<b>TOTAL</b>	<b>2,917,709</b>	<b>3,041,425</b>

- 1.- Corresponden a los proyectos Tierra Verde y Altos del Sur en construcción.  
 2.- Son dos proyectos terminados Pueblo Blanco con 3 departamentos, 1 oficina, 39 bodegas y 43 parqueaderos para la venta, y Legazpi con 22 casas para la venta

**NOTA 7.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

Un resumen de propiedades, planta y equipos, es como sigue:

CUENTAS	2019	2018
	**** en dólares ***	
Costo o Valuación	46,521	46,521
Depreciación Acumulada y Deterioro	(11,580)	(8,576)
<b>TOTAL</b>	<b>34,941</b>	<b>37,945</b>

Y su clasificación es la siguiente:

CUENTAS	2019	2018
	**** en dólares ***	
Instalaciones y Adecuaciones	38,004	38,004
Vehículos	3,490	3,490
Muebles y Enseres	1,165	1,165
Equipo de Computación	967	967
Equipo de Oficina	2,895	2,895
(-) Depreciación acumulada	(11,580)	(8,576)
<b>TOTAL</b>	<b>34,941</b>	<b>37,945</b>

**NOTA 8.- DERECHOS FIDUCIARIOS**

Un resumen de derechos fiduciarios, es como sigue:

CUENTAS	2019 **** en dólares ***	2018
Fideicomiso Luz Maria (Puerto Mont)	13,525	9,000
Fideicomiso ODHCV	1,882	-
<b>TOTAL</b>	<b>15,407</b>	<b>9,000</b>

**NOTA 9.- OBLIGACIONES BANCARIAS**

Un resumen de obligaciones bancarias a corto y largo plazo, es como sigue:

CUENTAS	2019 **** en dólares ***	2018
Sobregiro bancario <sup>(1)</sup>	256	20,354
Corporación Financiera Nacional	100,565	468,377
Banco Guayaquil	30,375	-
Tarjeta Corporativa	1,932	-
<b>TOTAL</b>	<b>133,127</b>	<b>488,731</b>

CUENTAS	2019 **** en dólares ***	2018
Corporación Financiera Nacional	1,275,000	1,275,000
Banco Bolivariano	67,793	169,483
<b>TOTAL</b>	<b>1,342,793</b>	<b>1,444,483</b>

El préstamo de la Corporación Financiera Nacional es a dos años plazo, a una tasa de interés del 7.50%, con cuotas trimestrales, y 1 año de gracia para el capital.

El préstamo del Bco. Bolivariano es a un año y medio plazo con cuotas trimestrales, az una tasa efectiva del 10.13%.

**NOTA 10.- CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR**

Un resumen de cuentas comerciales por pagar, es como sigue:

CUENTAS	2019	2018
	**** en dólares ***	
Proveedores Locales	218,541	175,224
Proveedores Relacionados	-	6,793
<b>TOTAL</b>	<b>218,541</b>	<b>182,018</b>

**NOTA 11.- OBLIGACIONES CON LOS EMPLEADOS**

El resumen de la cuenta Obligaciones con los empleados, es como sigue:

CUENTAS	2019	2018
	**** en dólares ***	
Sueldos	-	8,919
Beneficios Sociales	-	4,470
Décimo Tercero por Pagar	-	6,506
Décimo Cuarto por Pagar	-	1,379
Finiquitos por Pagar	-	30,316
Participación Trabajadores	-	4,288
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>55,879</b>

**NOTA 12.- OTROS PASIVOS**

El resumen de la cuenta Otros pasivos, es como sigue:

CUENTAS	2019	2018
	**** en dólares ***	
Otros Pasivos a corto plazo	32,028	-
Préstamos con Terceros no Relacionados	15,822	166,231
Obligaciones con Relacionadas	600	209,596
Anticipo Clientes	48,963	515,007
Impuestos Municipales por Pagar	3,422	3,422
Garantías	4,054	4,327
<b>TOTAL</b>	<b>104,889</b>	<b>898,583</b>

**NOTA 13.- OBLIGACIONES CON EL IESS**

El resumen de la cuenta obligaciones con el IESS, se compone de la siguiente manera:

CUENTAS	2019	2018
	**** en dólares ***	
Aportes a la Seguridad Social	1,283	791
Préstamos IESS	2,464	2,464
<b>TOTAL</b>	<b>3,747</b>	<b>3,255</b>

**NOTA 14.- IMPUESTOS**

**Activos y Pasivos por impuestos corrientes.-** Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen de la siguiente manera:

CUENTAS	2019	2018
	**** en dólares ***	
Anticipo Impuesto a la Renta	25,283	-
<b>TOTAL</b>	<b>25,283</b>	<b>-</b>

CUENTAS	2019	2018
	**** en dólares ***	
IVA Retenido	468	415
Impuesto a la Renta por pagar	-	421
Retenciones en la Fuente Impto. Rta.	599	2,988
Cuentas por Pagar SRI	40,620	37,675
<b>TOTAL</b>	<b>41,687</b>	<b>41,499</b>

**Impuesto a la Renta**

De conformidad con Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera Publicada en el registro oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2018, la tarifa para el impuesto a la renta a partir del año 2019 se calculará en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución siempre y cuando la participación de los socios o accionistas en el cien por ciento corresponda a personal naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando la Compañía tenga participación accionaria de personas naturales o sociedades cuya residencia sea en paraísos fiscales se deberá considerar lo siguiente:

<b>Participación menor al 50%:</b>	<b>% Participación</b>	<b>% Impto. Rta.</b>
Compañía domiciliada en paraíso Fiscal	40%	28%
Persona natural o Sociedad residente en Ecuador	60%	25%

<b>Participación mayor al 50%:</b>	<b>% Participación</b>	<b>% Impto. Rta.</b>
Compañía domiciliada en paraíso Fiscal	55%	28%
Persona natural o Sociedad residente en Ecuador	45%	

Cuando una sociedad residente en el Ecuador distribuya o entregue utilidades, dividendos o beneficios, a favor de personas naturales residentes en el Ecuador y a sociedades y personas naturales residentes en el exterior deberá efectuar una retención en la fuente de impuesto a la renta de conformidad con lo establecido en el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Esta disposición aplica también para las utilidades, dividendos o beneficios anticipados; así como también, para los préstamos a accionistas conforme lo dispuesto en la Ley; sin perjuicio de la retención respectiva que constituye crédito tributario, para la sociedad que efectúe el pago.

*Sin perjuicio de la retención establecida en el párrafo anterior, cuando una sociedad distribuya dividendos u otros beneficios con cargo a utilidades a favor de sus socios o accionistas, antes de la terminación del ejercicio económico y, por tanto, antes de que se conozcan los resultados de la actividad de la sociedad, ésta deberá efectuar la retención del 25% sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y dentro de los plazos previstos en este Reglamento y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de impuesto a la Renta.*

**Impuesto a la renta reconocido en resultados.-** La conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre, es como sigue:

**Continúa:**

	2019	2018
	*** en dólares ***	
<b>Utilidad contable</b>	<b>110,167</b>	<b>28,588</b>
(-) 100% Dividendos percibidos exentos	-	-
(-) Otras Rentas Exentas	-	-
<b>( - ) 15% Participación Laboral</b>	<b>16,525</b>	<b>4,288</b>
(+) Gastos no Deducibles	18,981	53,609
(-) 100% Gastos empleados nuevos	-	-
(-) Deducciones Adicionales	-	20,549
Amortiz. Pérdidas Tributarias	27,542	-
= Base imponible antes de imppto. a la renta	85,081	57,360
Impuesto a la Renta causado	21,270	14,340
<b>Anticipo Determinado</b>	<b>25,283</b>	<b>13,919</b>
Saldo del Anticipo Pendiente de pago	25,283	-
(-) Retenciones en la fuente	-	-
<b>Crédito tributario años anteriores</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Impuesto a Pagar</b>	<b>(4,013)</b>	<b>421</b>

- (1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2019, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$ 25,283.35; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$ 21,270.23. Con el cambio de que ya no se aplica el anticipo del impuesto. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$ 21,270.23, equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión.

- a) El Impuesto a la renta reconocido en resultados de los años 2019 y 2018, se muestra a continuación:

	2019		2018	
	Importe	%	Importe	%
	US \$		US \$	
	Parcial		Parcial	
Impuesto en el Estado de Resultados (tasa efectiva)	21,270	22.71%	14,340	59.01%
Impuesto Teórico (tasa nominal)	23,410	25.00%	6,075	25.00%
Resultado contable antes de impuesto	93,642		24,300	
Tasa Nominal	25%		25%	
Diferencia	(2,140)	-2.29%	8,265	34.01%
<b>Explicación de las Diferencias</b>				
Gastos no Deducibles	(8,561)	(2,140) -2.29%	33,060	8,265 34.01%
		(2,140) -2.29%		8,265 34.01%

### Reformas Tributarias.

El 31 de diciembre del 2019, se publicó la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria.

A continuación, se resumen sus principales reformas:

Creación de Nuevos Impuestos Contribución Única y Temporal Las sociedades que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares estarán obligadas al pago de esta contribución. Se pagará para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, hasta el 31 de marzo de cada año. El valor a pagar no será superior al 25% del impuesto a la renta causado en el ejercicio 2018.

Las tarifas son las siguientes:

Ingresos gradavos desde	Ingresos gradavos hasta	Tarifa
1,000,000.00	5,000,000.00	0.10%
5,000,000.01	10,000,000.00	0.15%
10,000,000.01	en adelante	0.20%

### Reformas al Código Tributario.

Se agrega un listado de los derechos que tienen las personas y sociedades en calidad de sujetos pasivos de impuestos, tales como: imparcialidad, no discriminación, a no proporcionar documentos ya presentados, etc.

Se incluye una forma de determinación directa con base a catastros o registros, conformados por información y documentación que posea la Administración Tributaria.

**Reformas al pago de dividendos.**

La distribución de dividendos será exenta únicamente a favor de sociedades ecuatorianas (distribución a sociedades y personas extranjeras ya no estará exenta).

El ingreso gravado será igual al 40% del dividendo distribuido. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales residentes en el Ecuador retendrán hasta el 25% sobre el ingreso gravado. Las sociedades que distribuyan dividendos a no residentes en el Ecuador retendrán aplicando la tarifa general para sociedades. Si la sociedad que distribuye dividendos incumple su deber de informar la composición societaria deberá retener sobre los mismos la máxima tarifa de personas naturales.

**Ingreso de actividades agropecuarias.**

Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un Impuesto a la Renta único conforme a diferentes rangos.

**Exenciones de Impuesto a la Renta.**

Para depósitos e inversiones a plazo fijo con plazo igual o mayor a 360 días se mantiene exención, incluso si existiesen pagos de rendimientos antes del vencimiento.

Aquellos derivados de la ejecución de proyectos financiados con créditos o fondos de carácter no reembolsable de gobierno a gobierno percibidos por empresas extranjeras de nacionalidad del donante.

Se regula la exoneración prevista para fusiones entre instituciones del sistema financiero popular y solidario.

**Provisiones de jubilación patronal y desahucio.**

Constituyen ingreso gravado, las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible y que no se hayan efectivamente pagado a favor de los beneficiarios de tal provisión.

Serán deducibles, las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa; y,
- b. Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.

**Límite para la deducción de intereses generados en créditos externos.**

La deducción de intereses generados en créditos externos contratados por partes relacionados se mantiene en el 300% (deuda relacionada / patrimonio) solo para bancos, compañías de seguros y entidades del sector financiero popular y solidario. Para el resto de las sociedades y personas naturales los intereses pagados a partes relacionados o independientes serán deducibles hasta el 20 % del EBITDA de cada año.

**Reformas impuesto al valor agregado.**

Se incluye las siguientes transferencias como bienes gravados con tarifa 0%:

- Flores, follajes y ramas
- Tractores de hasta 300hp que se utilice para cualquier actividad agropecuaria.
- Glucómetros, lancetas, tiras reactivas, para medir la glucosa, bandas de insulina.
- Papel periódico.
- Embarcaciones, maquinaria, equipos de navegación y materiales para el sector pesquero artesanal.
- El suministro de dominios de páginas web, hosting, cloud computing.
- Servicio de carga electrónica para la recarga de todo tipo de vehículos electrónicos.

Se incluye las siguientes transferencias como bienes gravados con tarifa 0%:

- Servicios digitales cuando el consumo se realice por un residente o un establecimiento permanente de un no residente.
- Servicios brindados por artesanos calificados que superen los límites establecidos para llevar contabilidad.

**Régimen Impositivo para Microempresas.**

Comprende a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales y es aplicable para todas microempresas, salvo aquellos que se encuentren bajo el RISE o los contribuyentes cuyas actividades económicas sean actividades inmobiliarias, de servicios profesionales, ocupación liberal, relación de dependencia o para quienes perciban exclusivamente rentas de capital.

Las microempresas permanecerán en este régimen, mientras perdure su condición, sin que en ningún caso su permanencia sea mayor a 5 ejercicios fiscales y deberán llevar contabilidad y declarar sus impuestos según lo siguiente:

- Impuesto a la Renta: Aplicarán la tarifa del 2% sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial, y aplicarán la tarifa general sobre ingresos de fuente distinta a la actividad empresarial. No serán agentes de retención excepto pagos al exterior, distribución de dividendos o en pagos a empleados en relación de dependencia.
- IVA: Declaración semestral y no serán agentes de retención excepto en el caso de importación de servicios.
- ICE: Declaración semestral.

**Impuesto a la Salida De Divisas.**

Se disminuye a 180 días calendario o más el mínimo de plazo de créditos externos para aplicar la exoneración del ISD y se incluye que los mismos también pueden ser destinados a inversión en derechos representativos de capital.

Se elimina la exclusión a la exoneración de ISD de dividendos distribuidos a sociedades o personas naturales domiciliadas en paraísos fiscales pero se aclara que no aplicaría tal exoneración cuando los dividendos se distribuyan a favor de sociedades extranjeras de las cuales, a su vez, dentro de su cadena de propiedad, posean derechos representativos de capital, las personas naturales o sociedades residentes o domiciliadas en el Ecuador que sean accionistas de la sociedad que distribuye los dividendos.

Se elimina la condición de permanencia en el país de 360 días calendario de las inversiones nacionales provenientes del exterior, y en inversiones efectuadas en el exterior por valores emitidos por sociedades residentes, para que aplique la exoneración de ISD en el pago de los rendimientos que generen las mismas y de su capital, y en el caso de que se pague en favor de residentes en Ecuador.

Se excluye de la exoneración de ISD en los pagos efectuados a partes relacionadas, por rendimientos financieros, ganancias de capital, y capital, de depósitos a plazo fijo o inversiones, con recursos provenientes del exterior, en instituciones del sistema financiero nacional.

#### **Reducción del impuesto a la renta para zonas afectadas por la paralización nacional de octubre del 2019.**

Se establece una reducción del 10% del Impuesto a la Renta del ejercicio 2019 a los contribuyentes domiciliados en las provincias de Carchi, Imbabura, Bolívar, Chimborazo, Tungurahua, Cotopaxi, Cañar, Azuay y Loja, cuya actividad sea agrícola, ganadera, agroindustrial o turística.

#### **NOTA 15.- OBLIGACIONES DE BENEFICIOS DEFINIDOS**

No se realizó el cálculo actuarial este año.

#### **NOTA 16.- ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

La administración se encarga de identificar, medir y mitigar los factores de riesgo más relevantes para la empresa, en base a una serie de procedimientos, políticas y normativas y una serie de herramientas tales como, revisiones internas, evaluaciones de cobertura de seguros, entre otras.

##### **Riesgo de Mercado:**

El riesgo de mercado es la exposición a un cambio adverso en el valor de los instrumentos financieros causados por factores de mercado, incluidos los cambios en las cotizaciones bursátiles, tipos de interés, tipos de cambio, precios de materias primas y tasas de inflación. La siguiente información contiene "declaraciones a futuro" que involucran riesgos e incertidumbres. Los resultados reales podrían diferir de los presentados.

##### **Riesgo Cambiario**

La empresa está expuesta al riesgo cambiario derivado de cambios en las diferentes divisas, sobre todo con respecto al dólar estadounidense. El riesgo cambiario puede ser resultado de cambios en las condiciones económicas, políticas monetarias y/o fiscales, la liquidez de los mercados globales, eventos políticos locales e internacionales, entre otros y surge de transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en operaciones en el extranjero,

##### **Riesgo de precios**

En el curso ordinario del negocio, históricamente la Compañía ha comercializado sus productos basándose en una política de fijación de precios donde se especifican los parámetros básicos para determinar el valor a facturar por cada línea, la administración considera que no se deben presentar fluctuaciones imprevistas significativas en los precios a los cuales estarían dispuestos a comprar los clientes, actuales o futuros, por tanto el riesgo de pérdida de mercado por fluctuaciones en los precios es muy bajo o casi nulo.

**Riesgo de interés**

La Compañía no tiene un riesgo importante vinculado a las tasas de interés, debido a lo limitado de sus pasivos a largo plazo que generan costo del dinero.

**Riesgo de crédito:**

El riesgo de crédito se origina por el efectivo y equivalentes de efectivo, los instrumentos financieros derivados y los depósitos con bancos e instituciones financieras, así como por el otorgamiento de crédito a los clientes, incluyendo las cuentas por cobrar y las transacciones comprometidas.

La compañía no está expuesta a riesgos de crédito significativos. Históricamente, la empresa no ha tenido pérdidas crediticias significativas de sus clientes y concomitantemente, los límites de crédito no fueron excedidos durante los periodos de información, consecuentemente la administración no anticipa pérdidas por la falta de cumplimiento de las contrapartes.

**Riesgo de liquidez**

El área corporativa de finanzas monitorea los requerimientos de liquidez para asegurar que cuenta con el efectivo suficiente para cubrir las necesidades operativas de la empresa y mantener disponibles sus líneas de crédito en todo momento cuidando no exceder los límites de financiamiento establecidos en su caso por los créditos existentes.

Dichos pronósticos consideran los planes de financiamiento con deuda, el cumplimiento de restricciones financieras, el cumplimiento de objetivos de razones financieras en el estado de situación financiera y, en su caso, los requerimientos legales o regulatorios.

**Administración de riesgo de capital**

La Compañía maneja su capital para salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha y poder ofrecer rendimientos a sus accionistas y beneficios a partes interesadas a través de la optimización de los saldos de endeudamiento y patrimonio.

A continuación se presentan las categorías de instrumentos financieros mantenidos por la compañía:

	2019	2018
	*** en dólares ***	
<b>Activos Financieros al Costo Amortizado:</b>		
Efectivo y Bancos (Nota 4)	1,078	134,785
Cuentas por cobrar comerciales y otras		
Cuentas por Cobrar (Nota 5)	61,538	4,533
Total	<u>62,616</u>	<u>139,319</u>

**Pasivos Financieros al Costo Amortizado:**

Obligaciones Financieras (Nota 9)	133,127	488,731
Cuentas por Pagar Comerciales y otras		
Cuentas por pagar (Nota 10)	218,541	182,018
<b>Total</b>	<b>351,668</b>	<b>670,748</b>

**NOTA 17.- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

Un detalle del saldo del patrimonio es como sigue:

<b>CUENTAS</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	**** en dólares ***	
Capital Social (1)	680,672	680,672
Aportes a Futuras Capitalizaciones	144,000	144,000
Reservas	21,021	21,021
Resultado por Aplicación NIIFs	92,905	92,905
Resultados acumulados	(266,591)	(275,383)
Resultado del ejercicio	110,167	8,792
Otros Resultados Integrales	436,060	238,060
<b>TOTAL</b>	<b>1,218,234</b>	<b>910,067</b>

**CAPITAL SOCIAL**

(1) El capital suscrito y pagado está compuesto por 680,672 acciones por un valor nominal de US \$. 1.00 dólar, las mismas que se encuentran pagadas, y su composición es la siguiente:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	**** en dólares ***	
Marco Alejandro Andrade Cascante	677,674	677,674
marco Andrade Vinuesa	2,998	2,998
<b>Total Capital</b>	<b>680,672</b>	<b>680,672</b>

**Utilidad por Acción.-** Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 un detalle de la ganancia por acción es el siguiente:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	**** en dólares ***	
Utilidad del periodo	110,167	8,792
Promedio ponderado de número de acciones	680,672	680,672
<b>Utilidad básica por acción</b>	<b>0.16</b>	<b>0.01</b>

La utilidad básica por acción ha sido calculada dividiendo el resultado del período atribuible para el número promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el ejercicio.

### RESERVA LEGAL

De acuerdo a la ley de Compañías establece que por lo menos el 10% de la utilidad neta del ejercicio sea apropiado como reserva legal hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital social en las compañías anónimas. Esta reserva puede ser parcial o totalmente capitalizada o cubrir pérdidas operacionales, pero no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

### 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 deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

### NOTA 18.- INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	2019 **** en dólares ***	2018 **** en dólares ***
Ventas de Bienes	1,208,735	1,248,993
Arriendos	6,735	-
<b>Total Ingresos</b>	<b>1,215,470</b>	<b>1,248,993</b>

### NOTA 19.- COSTO DE VENTAS

Un resumen de la cuenta costo de ventas es el siguiente:

	2019 **** en dólares ***	2018 **** en dólares ***
<b>COSTO DE VENTAS</b>		
Costo de Ventas Inmuebles Terminados	923,270	862,062
<b>Total Costo de Ventas</b>	<b>923,270</b>	<b>862,062</b>

**NOTA 20.- GASTOS DE ADMINISTRACION**

El resumen de los gastos de administración al 31 de diciembre fue como sigue:

GASTOS DE ADMINISTRACION	2019	2018
	**** en dólares ***	
Sueldos	46,861	55,127
Beneficios Sociales	15,044	11,151
Aportes a la Seguridad Social	5,735	6,698
Honorarios	22,348	146,695
Promoción y Publicidad	18,554	1,910
Gastos de Gestión	690	2,082
Movilización y Transporte	955	607
Comisiones Vendedores	1,771	452
Mantenimiento	1,874	1,227
Gastos Legales y Notariales	15,163	18,441
Materiales y Suministros	2,380	2,466
Gastos de Representación	663	36,619
Servicios Básicos	12,238	15,248
Depreciación	3,004	3,004.18
Otros Gastos	3,455	6,743
Gastos no deducibles	18,981	53,609
<b>Total Gastos de Administración</b>	<b>169,716</b>	<b>362,080</b>

**NOTA 21.- GASTOS FINANCIEROS**

Un detalle de los costos financieros al 31 de diciembre es el siguiente:

GASTOS FINANCIEROS	2019	2018
	**** en dólares ***	
Comisiones Bancarias	7,841	560
Intereses por Financiamiento	9,487	909
<b>Total gastos financieros</b>	<b>17,328</b>	<b>1,469</b>

**NOTA 22.- SITUACIÓN TRIBUTARIA**

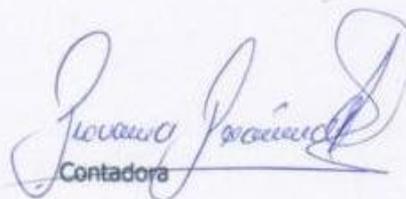
FARMYARD S.A. ha cumplido con todos las obligaciones contraídas con la Administración Tributaria como sujeto pasivo y agente de retención de impuestos presentando y cancelando el Impuesto al Valor Agregado, Retenciones en la Fuente y anexos transaccionales.

**NOTA 23.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y hasta la fecha de emisión de este informe (20 de mayo del 2020) no se produjeron eventos, que de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

Debido a la declaratoria por parte del Estado Ecuatoriano de emergencia sanitaria el 11 de marzo y del estado de excepción el 16 de marzo de 2020, originado por la propagación a nivel mundial COVID 19, así como la disminución del precio del petróleo, el declive de los mercados financieros, el decremento en las bolsas de valores y la poca o remota probabilidad de nuevas inversiones, se prevé una importante afectación en la economía nacional y mundial que sin ninguna duda influirá en una reducción del consumo de manera generalizada, afectando así las operaciones de la Empresa.

  
Representante Legal

  
Contadora