



Auditoría y Gestión Legal

**“CONSTRUCTORA KEOPS S.A.”**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LOS ESTADOS  
FINANCIEROS PERÍODO 2019**



Auditoría y Gestión Legal

**CONTENIDO:**

- DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
- ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO
- ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO
- ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
- ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO
- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

## **DICTAMEN DE AUDTORES INDEPENDIENTES A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE "CONSTRUCTORA KEOPS SA."**

El informe de los auditores independientes sobre los estados financieros de "**CONSTRUCTORA KEOPS SA.**", incluido a continuación, una copia para efectos de publicación, las notas de los estados financieros que contienen todas las revelaciones requeridas por las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, son incluidas como parte de los mismos.

A los señores miembros y accionistas de:

**"CONSTRUCTORA KEOPS SA."**

El presente informe se dirige hacia la administración de la compañía "**CONSTRUCTORA KEOPS SA.**" quien está en la responsabilidad de precautelar los intereses de los accionistas.

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la sociedad "**CONSTRUCTORA KEOPS SA.**", que comprenden el balance de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. En nuestra opinión, los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente los aspectos materiales importantes de la compañía "**CONSTRUCTORA KEOPS SA.**" al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y su flujo de efectivo por el año que termina en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF Completas.

### **Bases de la Opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que se cumplan con requisitos éticos, así como planeaciones para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Consideramos que la evidencia de Auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra Opinión.

### **Hipótesis de Negocio en marcha.**

La dirección financiera razonable de la Administración de la compañía, en forma implícita se manifiesta en el sentido de conservar los activos, así como cumplir sus obligaciones; así mismo sus accionistas se manifiestan en el deseo de mantener su compañía en marcha.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como del control interno que la administración de la Entidad considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del Auditor en relación de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte errores materiales cuando existan. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se



Auditoria y Gestión Legal

considera materiales, si individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría de conformidad con las normas Internacionales de información Financiera aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud profesional durante toda la auditoría.

El presente informe se dirige hacia la administración de la compañía "**CONSTRUCTORA KEOPS SA.**" quien está en la responsabilidad de precautelar los intereses de los accionistas.

El 11 de octubre de 2011, la Superintendencia de Compañías emite la Resolución SC. ICI. CPAIFRS. G.11.010 publicada en el Registro Oficial número 566 del 28 de octubre del mismo año, mediante la cual se expide el reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

En el caso de "**CONSTRUCTORA KEOPS SA.**", aplica el registro, preparación y presentación de Estados Financieros a partir del 01 de enero de 2012.

Quito, 01 de abril 2020

Dr. Carlos Oleas Escalante  
"AUDITORIA Y GESTION LEGAL  
CATELEG CIA. LTDA."  
REGISTRO SC. RNAE No 782



Auditoría y Gestión Legal

**INMOTENIS S.A.**  
**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL (Por Función)**  
*Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2018 y 2019*  
*(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)*

	Notas	<i>Diciembre</i>		
		2018	2019	
<b><u>INGRESOS</u></b>				
<b>41 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>				
4101 Ventas Netas	20	3.000,00	<b>116.000,00</b>	
<b>41 VENTAS NETAS</b>		<b>3.000,00</b>	<b>116.000,00</b>	
51 (-) COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION				
Costo de venta y producción	21	-	<b>54.234,54</b>	
<b>42 GANANCIA BRUTA</b>		<b>3.000,00</b>	<b>61.765,46</b>	
<b>43 Otros Ingresos</b>	22	<b>19.422,42</b>	<b>1.624,45</b>	
<b><u>GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</u></b>				
5201 Gastos de ventas	23	-	-	
5202 Gastos de Administración	24	21.898,87	68.676,81	
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</b>		<b>21.898,87</b>	<b>68.676,81</b>	
<b>5203 GASTOS FINANCIEROS</b>	25			
Interés, comisiones de Operaciones Financieras		17,45	13,29	
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>17,45</b>	<b>13,29</b>	
<b>5204 OTROS GASTOS</b>	26	<b>84,26</b>	<b>300,87</b>	
<b><u>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS</u></b>				
<b>60</b>	27	<b>421,84</b>	<b>(5.601,06)</b>	
<b>61 15% Participación a Trabajadores</b>	27	-	-	
<b>62 Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos</b>		<b>421,84</b>	<b>(5.601,06)</b>	
<b>63 Impuesto a la Renta</b>	27	(111,34)	(55,67)	
<b>64 GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DEL IMPUESTO DIFERIDO</b>		<b>310,50</b>	<b>(5.656,73)</b>	
<b>65 (-)GASTO POR IMPUESTO DIFERIDO</b>		-	-	
<b>RESERVA LEGAL</b>		-	-	
<b>66 (+)INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO</b>		-	-	
<b>67 (=) GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>310,50</b>	<b>(5.656,73)</b>	
<b>82 RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</b>		<b>310,50</b>	<b>(5.656,73)</b>	

Sr. Alfred Mortensen  
 Representante Legal  
 Cl.1703690071

Ing. Carlos Chicaiza  
 Contador  
 Ruc 1716284409001



Auditoría y Gestión Legal

**CONSTRUCTORA KEOPS SA  
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

*(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)*

		NOTAS	<u>Al 31 de Diciembre</u>	
			2018	2019
1	<b>ACTIVO</b>		US\$	US\$
<b>101</b>	<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
10101	<i>Efectivo y equivalentes del efectivo</i>	6	904,57	-
10102	<i>Activos Financieros</i>			
10105	<i>Activos por Impuestos Corrientes</i>	7	29.310,50	29.310,50
10108	<i>Otros activos Corrientes</i>	8	8.800,00	8.800,00
	<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>39.015,07</b>	<b>38.110,50</b>
<b>102</b>	<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
10201	<i>Propiedad, Planta y Equipo</i>	9	2.602.160,89	2.602.160,89
1020112	<i>(-)Depreciación Acumulada</i>	9	(243.164,10)	(272.514,78)
10207	<i>Otros Activos no Corrientes</i>	10	132.708,33	130.208,37
	<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.491.705,12</b>	<b>2.459.854,48</b>
<b>1</b>	<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.530.720,19</b>	<b>2.497.964,98</b>
<b>2</b>	<b>PASIVO</b>			
<b>201</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		-	-
<b>202</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
20204	<i>Cuentas por pagar diversas relacionadas</i>	11	-	2.411.652,03
20210	<i>Otros Pasivos No Corrientes</i>	12	2.405.464,43	-
	<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.405.464,43</b>	<b>2.411.652,03</b>
<b>2</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>2.405.464,43</b>	<b>2.411.652,03</b>
<b>301</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>			
30101	<i>Capital Suscrito o Asignado</i>	13	861.640,00	861.640,00
<b>306</b>	<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>	14		
30601	<i>Ganancias acumuladas</i>		-	
30602	<i>(-) Pérdidas Acumuladas</i>		(710.832,53)	(736.384,18)
30603	<i>Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF</i>		(0,06)	(0,06)
<b>307</b>	<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	15		
30701	<i>Ganancia neta del Período</i>	RI	-	
30702	<i>(-) Pérdidas Neta del Periodo</i>	RI	<b>(25.551,65)</b>	<b>(38.942,81)</b>
	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>125.255,76</b>	<b>86.312,95</b>
	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>2.530.720,19</b>	<b>2.497.964,98</b>
			-	-
			-	-

Amparo del Rosario Vera Razo  
Representante Legal  
Cl.0500987953

Ing. Carlos Chicaiza  
Contador  
Ruc 1716284409001



Auditoria y Gestión Legal

**CONSTRUCTORA KEOPS SA**  
**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL (Por Función)**  
**Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2018 y 2019**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)**

		Notas	<i>Diciembre</i>	
			<i>2018</i>	<i>2019</i>
<b><u>INGRESOS</u></b>				
<b>41</b>	<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
4101	Ventas Netas	16	-	-
<b>41</b>	<b>VENTAS NETAS</b>		-	-
<b>51</b>	<b>(-) COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION</b>			
	Costo de venta y producción	17	-	-
<b>42</b>	<b>GANANCIA BRUTA</b>		-	-
<b>43</b>	<b>Otros Ingresos</b>	18	<b>9.959,13</b>	-
<b><u>GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</u></b>				
5201	Gastos de ventas	19	-	-
5202	Gastos de Administración	20	35.498,76	38.942,81
	<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</b>		<b>35.498,76</b>	<b>38.942,81</b>
<b>5203</b>	<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	21		
	Interés, comisiones de Operaciones Financieras		12,02	-
	<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>12,02</b>	-
<b>5204</b>	<b>OTROS GASTOS</b>	22	-	-
<b>60</b>	<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	23	<b>(25.551,65)</b>	<b>(38.942,81)</b>
61	15% Participación a Trabajadores	23	-	-
62	<b>Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos</b>		<b>(25.551,65)</b>	<b>(38.942,81)</b>
63	Impuesto a la Renta	23	-	-
<b>64</b>	<b>GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DEL IMPUESTO DIFERIDO</b>		<b>(25.551,65)</b>	<b>(38.942,81)</b>
65	<b>(-)GASTO POR IMPUESTO DIFERIDO</b>		-	-
66	<b>(+)INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO</b>		-	-
67	<b>(=) GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(25.551,65)</b>	<b>(38.942,81)</b>
<b>82</b>	<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</b>		<b>(25.551,65)</b>	<b>(38.942,81)</b>

Amparo del Rosario Vera Razo  
 Representante Legal  
 CI.0500987953

Ing. Carlos Chicaiza  
 Contador  
 Ruc 1716284409001



Auditoría y Gestión Legal

**CONSTRUCTORA KEOPS SA**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CÓDIGO	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESULTADOS ACUMULADOS						RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
				GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	Reserva de Capital	Reserva por Donaciones	Reserva por Valuación		
				302	30601	30602	30603	30604	30605	30606	30702
<b>SALDO AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<b>99</b>	<b>861.640,00</b>	-	-	(786.594,80)	(0,06)	-	-	-	<b>11.267,81</b>	<b>86.312,95</b>
<b>SALDO REEXPRESADO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR</b>	<b>9901</b>	<b>861.640,00</b>	-	-	(710.832,53)	(0,06)	-	-	-	(25.551,65)	125.255,76
<b>SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO</b>	<b>990101</b>	<b>861.640,00</b>	-	-	(710.832,53)	(0,06)	-	-	-	(25.551,65)	<b>125.255,76</b>
<b>CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES:</b>	<b>990102</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>CORRECCIÓN DE ERRORES:</b>	<b>990103</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>	<b>9902</b>	-	-	-	(75.762,27)	-	-	-	-	<b>36.819,46</b>	<b>(38.942,81)</b>
Aumento (disminución) de capital social	<b>990201</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes para futuras capitalizaciones	<b>990202</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prima por emisión primaria de acciones	<b>990203</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	<b>990204</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales	<b>990205</b>	-	-	-	(75.762,27)	-	-	-	-	<b>75.762,27</b>	-
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Financieros Disponibles para la venta	<b>990206</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Realización de la Reserva por Valuación de Propiedades, planta y equipo	<b>990207</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Intangibles	<b>990208</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros cambios	<b>990209</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	<b>990210</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>(38.942,81)</b>	<b>(38.942,81)</b>

\*Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

Amparo del Rosario Vera Razo  
Representante Legal  
CI.0500987953

Ing. Carlos Chicaiza  
Contador  
Ruc 1716284409001

**El Comercio E8-133 y Av. De los Shyris. Edificio André. Cuarto Piso.  
Teléfonos: (02) 2 268-140/ 2 269-881/ 2 243-645**

**CONSTRUCTORA KEOPS SA**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO**  
**Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2018 y 2019**  
 (Expresado en Dólares)

		<u>2018</u>	<u>2019</u>
9501	<b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de operación</b>	<b>18.133,13</b>	<b>(9.592,13)</b>
950101	<b>Clases de Cobros por actividades de operación</b>		
95010105 P	Otros cobros por actividades de operación	9.959,13	-
	<b>Total Clases de Cobros por actividades de operación</b>	<b>9.959,13</b>	<b>-</b>
950102	<b>Clases de Pagos por actividades de operación</b>		
95010201 N	Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(6.148,03)	(9.592,13)
950105 N	Intereses pagados	(12,02)	-
950107 N	Impuesto a las ganancias pagado	14.334,05	-
	<b>Total Clases de Pagos por actividades de operación</b>	<b>8.174,00</b>	<b>(9.592,13)</b>
9502	<b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión</b>		
950221 D	Otras entradas (salidas) de efectivo	-	2.499,96
	<b>Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión</b>	<b>-</b>	<b>2.499,96</b>
9503	<b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación</b>		
950310 D	Otras entradas (salidas) de efectivo	(17.228,56)	6.187,60
	<b>Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación</b>	<b>(17.228,56)</b>	<b>6.187,60</b>
9505	<b>Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>904,57</b>	<b>(904,57)</b>
9506	<b>Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Principio del Periodo</b>	<b>-</b>	<b>904,57</b>
9507	<b>Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Final del Periodo</b>	<b>904,57</b>	<b>(0,00)</b>
96	<b>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>		
	<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>(25.551,65)</b>	<b>(38.942,81)</b>
97	<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>		
9701 D	Ajustes por gasto de depreciación y amortización	29.350,73	29.350,68
	<b>TOTAL AJUSTES</b>	<b>29.350,73</b>	<b>29.350,68</b>
		<b>3.799,08</b>	<b>(9.592,13)</b>
98	<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
9802 D	(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	158.054,56	-
9805 D	(Incremento) disminución en otros activos	(2.521.055,85)	-
9807 D	Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(28.129,09)	-
9810 D	Incremento (disminución) en otros pasivos	2.405.464,43	-
	<b>TOTAL INCREMENTOS (DISMINUCIÓN) EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>	<b>14.334,05</b>	<b>-</b>
9820	<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>18.133,13</b>	<b>(9.592,13)</b>

Amparo del Rosario Vera Razo  
 Representante Legal  
 Cl.0500987953

Ing. Carlos Chicaiza  
 Contador  
 Ruc 1716284409001

**"CONSTRUCTORA KEOPS SA."**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
**(Expresado en dólares)**

**1. CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA**

"CONSTRUCTORA KEOPS SA." es una compañía constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador, mediante Escritura Pública celebrada el 24 de marzo de 2003, y aprobado por la Superintendencia de Compañías de Quito, mediante resolución No. 03.Q.IJ del 09 de abril de 2003.

El plazo de duración de la compañía será de cincuenta años, a contarse desde la fecha de inscripción.

Su actividad predominante es: Actividad de mandato inmobiliario y comercial, compra, venta, arrendamiento, anticresis, administración, promoción a cualquier título, permuta arriendo, constitución y cesión de gravámenes.

El capital social autorizado de la compañía fue de diecinueve mil doscientos dólares americanos (\$861.640,00).

El cuadro de integración del capital es el siguiente:

**INTEGRACION DEL CAPITAL**

	<b>CAPITAL</b>
INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN	711.100,00
MORTESEN LUND ALFRED	150.530,00
MORTESEN LUND HENRY	10,00
<b>TOTAL</b>	<b>861.640,00</b>

**2.- OBJETO DE LA COMPAÑIA. -**

La compañía se dedicará a la actividad de contratación, cálculo y supervisión de obras civiles.

**3. ASPECTOS ECONÓMICOS RELEVANTES DE LA ECONOMIA ECUATORIANA**

A partir de enero del 2000 el Gobierno Central decretó la dolarización de la economía del país, por lo que, a partir de la referida fecha, la moneda de circulación en el Ecuador corresponde al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

**4.- BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La compañía aplica desde el ejercicio económico 2012 las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S para PYMES en lo que tiene relación con las actividades económicas que realiza la empresa.

La compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) para PYMES desde el año 2012, según las correspondientes resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, las mismas que requieren que la Gerencia realice ciertas estimaciones y aplique ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y realizar las

revelaciones que ayuden a lograr un mayor entendimiento de los mismos.

El sistema contable que mantiene la empresa, se rige por las normas y mandatos que establece la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador, así como lo establecido en los artículos veinte y veintiuno de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Tanto los ingresos, los Costos de Producción y Ventas y los Gastos de Administración, Ventas, Funcionamiento y Financieros han sido preparados en base a la emisión de facturas, Notas de Débito y Crédito, Comprobantes de Pago y demás documentación que se requiere para establecer los resultados finales.

#### 5.- RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

La compañía prepara sus estados financieros en base a las siguientes políticas contables:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo.

El efectivo y equivalente de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

La información correspondiente incluye el efectivo y los depósitos en bancos que pueden ser utilizados en forma inmediata.

b) Activos financieros.

Se refiere a inversiones, préstamos y cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar. Las cuentas comerciales 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 deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce en el estado de resultados integrales 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 de bienes es de 180 días.

La provisión para cuentas de dudoso cobro a los clientes se establece si existe una evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar en parte o en todos los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de las ventas.

Las cuentas comerciales 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.

c) Pasivos Financieros.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor nominal más los costos de la transacción directamente atribuibles de ser el caso. Al 31 de diciembre del 2019 los pasivos financieros incluyen: acreedores comerciales, otras cuentas por pagar, sea a la Administración Tributaria, a empleados, instituciones financieras y Otras cuentas por pagar.

Los acreedores comerciales, cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son por obligaciones por bienes o servicios adquiridos en el transcurso normal de los negocios; se presentan a su valor real nominal, el cual corresponde a su valor en libros tras determinar que no existen intereses implícitos en relación a los plazos de los valores a pagar.

d) Propiedades, planta y equipo.

Fueron contabilizados al costo histórico de adquisición y aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S para PYMES, mantiene sus mismos valores originales. Este costo de las propiedades, planta y equipo se depreció de acuerdo con el método de línea recta en función de lo señalado en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Las tasas anuales de depreciación son las siguientes:

Edificios	5%
Equipo de cómputo y software	33,33%
Equipos de oficina	10%
Maquinaria y Equipo	10%
Muebles y Enseres	10%
Instalaciones	10%
Vehículos	20%

e) Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

f) Cuentas Comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Despues del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. 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 resultaría inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días

g) Impuestos

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

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.

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.

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.

h) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprendese de recursos que soporten beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

i) Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio- La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal y desahucio, definidos por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente en base a estudios actariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinado por el perito.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reseña para obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser

importantes. El efecto, positivo o negativo sobre las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra directamente en los resultados.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el periodo promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

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

j) Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Venta de bienes -Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.
- La Compañía no conserva para si ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos,
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse confiabilidad y sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- Los costos incurridos, o por suceder, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

k) Reconocimiento de costos y gastos.

Los costos y gastos se reconocen en la medida en que se devengan y se reciben los correspondientes comprobantes legales, independientemente de su pago y se registra en el periodo con el que se relaciona.

## ACTIVO

### ACTIVO CORRIENTE. -

#### NOTA 6.-EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Dentro de esta Cuenta, la empresa a debitado y acreditado valores de acuerdo con la disponibilidad y requerimientos del movimiento de Caja y Bancos, cuyos saldos finales y conceptos corresponden a:

<b>10101</b>	<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	<i>dic-18</i>	<i>dic-19</i>
<b>CODIGO</b>	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
	<i>Subtotal Caja</i>	-	-
	<b>BANCOS LOCALES</b>		
	<i>Banco Produbanco</i>	<b>904,57</b>	-
	<i>Subtotal Bancos e Inversiones</i>	<b>904,57</b>	-
<b>10101</b>	<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>904,57</b>	-

#### NOTA 7- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

En este grupo se encuentran registradas las cuentas por impuestos a favor de la empresa por conceptos de IVA, Retenciones y anticipos de impuesto a la Renta, de acuerdo al siguiente detalle:

<b>CODIGO</b>	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
1010502	<i>Retenciones del Impuesto a la Renta del Ejercicio</i>	29.310,50	29.310,50
<b>10105</b>	<b>TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>	<b>29.310,50</b>	<b>29.310,50</b>

#### NOTA 8- OTROS ACTIVOS CORRIENTES

En este grupo se encuentran registradas las cuentas por otros activos corrientes, de acuerdo al siguiente detalle:

<b>10108</b>	<b>OTROS ACTIVOS CORRIENTES</b>	<i>dic-18</i>	<i>dic-19</i>
<b>CODIGO</b>	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
10108	Otros Activos Corrientes	8.800,00	8.800,00
<b>10108</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>8.800,00</b>	<b>8.800,00</b>

#### NOTA 9.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los rubros que conforman los Activos Fijos de la empresa fueron contabilizados a su Costo Histórico, concepto que se mantiene y de conformidad con lo dispuesto en las Normas de Información Financiera para PYMES; siguiendo las normas establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, para la Depreciación correspondiente los saldos y conceptos al 31 de diciembre son los siguientes:

10201 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO			<i>dic-18</i>	<i>dic-19</i>
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	ADICIONES (RETIROS)	VALOR USD
1020101	Terrenos	1.134.624,59	-	1.134.624,59
1020102	Edificios	1.467.536,30	-	1.467.536,30
	<b>Total Costo Propiedad, planta y equipo</b>	<b>2.602.160,89</b>	-	<b>2.602.160,89</b>
1020112	(-) Depreciación acumulada Propiedades, planta y equipo	(243.164,10)	(29.350,68)	(272.514,78)
	<b>Total Depreciación Acumulada</b>	<b>(243.164,10)</b>	<b>(29.350,68)</b>	<b>(272.514,78)</b>
<b>10201</b>	<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (neto)</b>	<b>2.358.996,79</b>	<b>(29.350,68)</b>	<b>2.329.646,11</b>

#### NOTA 10.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

En este grupo se encuentra registrados los valores de otros activos no corrientes, de acuerdo al siguiente detalle:

10207 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		<i>dic-18</i>	<i>dic-19</i>
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
1020704	Otras Inversiones	140.000,00	140.000,00
1020705	(-)Provisión Valuación de Inversiones	- 7.291,67	- 9.791,63
<b>10207</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>132.708,33</b>	<b>130.208,37</b>

#### PASIVO

#### NOTA 11.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Detalle y valores de cuentas por pagar diversas relacionadas es como sigue:

20204 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS		<i>dic-18</i>	<i>dic-19</i>
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2020401	Cuentas por pagar relacionadas locales	-	2.411.652,03
<b>2020401</b>	<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS</b>	<b>-</b>	<b>2.411.652,03</b>

## NOTA 15.- OTROS PASIVOS CORRIENTES

Detalle y valores de otros pasivos corrientes es como sigue:

20210 <b><u>OTROS PASIVOS CORRIENTES</u></b>		<i>dic-18</i>	<i>dic-19</i>
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
20210	Otros Pasivos	2.405.464,43	-
<b>20210</b>	<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>2.405.464,43</b>	<b>-</b>

## PATRIMONIO.-

### NOTA 13.- PATRIMONIO

**Capital Social.** - El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2019 asciende a diecinueve mil doscientos dólares de los estados Unidos de Norteamérica, (\$ 861,640.00) conformado por las aportaciones de Inmobiliaria Norteña Sain setecientos once mil cien con 00/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$711,100.00), el Señor Mortesen Lund Alfred ciento cincuenta mil quinientos treinta con 00/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$ 150,530.00.00) y el señor Mortensen Lund Henry diez con 11/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$10.00).

**Resultados acumulados.** - Se registra la acumulación de los resultados que ha obtenido la empresa de años anteriores

**Resultados Adopción NIIF's.-** Este valor corresponde por la Adopción a las Normas Internacionales de Información Financiera, Adoptadas en el año 2012.

**Resultados del ejercicio.** - Se registra el resultado que ha obtenido la empresa en el año corriente.

### 301 CAPITAL SOCIAL

En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por acciones y/o participaciones, según la escritura pública

301 <b><u>CAPITAL SOCIAL</u></b>		<i>dic-18</i>	<i>dic-19</i>
<i>En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por acciones y/o participaciones, según la escritura</i>			
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30101	Capital Suscrito o asignado	861.640,00	861.640,00
<b>301</b>	<b>TOTAL CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO</b>	<b>861.640,00</b>	<b>861.640,00</b>

### NOTA 14.- RESULTADOS ACUMULADOS

Detalle y valores los resultados acumulados es como sigue:

<b><u>RESULTADOS ACUMULADOS</u></b>		<i>dic-18</i>	<i>dic-19</i>
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30602	(-) Pérdidas Acumuladas	(710.832,53)	(736.384,18)
<b>30603</b>	<b>Resultados acumulados por adopción NIIF</b>	<b>(0,06)</b>	<b>(0,06)</b>
<b>306</b>	<b>TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS</b>	<b>(710.832,59)</b>	<b>(736.384,24)</b>

## NOTA 15.- RESULTADOS DEL EJERCICIO

Detalle y valores del resultado del ejercicio es como sigue:

307 <b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	<i>dic-18</i>	<i>dic-19</i>
-------------------------------------	---------------	---------------

<b>CODIGO</b>	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
30701	Ganancia neta del Período	-	-
30702	(-) Pérdidas Neta del Periodo	(25.551,65)	(38.942,81)
<b>307</b>	<b>TOTAL RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	<b>(25.551,65)</b>	<b>(38.942,81)</b>

## NOTA 18.- OTROS INGRESOS

Los siguientes son los valores y conceptos corresponden a otros ingresos:

43 <b>OTROS INGRESOS</b>	<i>dic-18</i>	<i>dic-19</i>
--------------------------	---------------	---------------

<b>CODIGO</b>	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
4305	Otras Rentas	9.959,13	-
<b>43</b>	<b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>	<b>9.959,13</b>	<b>-</b>

## NOTA 20.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración que intervinieron en el período son los siguientes:

5202 <b>GASTOS DE ADMINISTRACION</b>	<i>dic-18</i>	<i>dic-19</i>
--------------------------------------	---------------	---------------

<b>CODIGO</b>	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
520220	Impuestos, Contribuciones y otros	3.648,03	7.073,83
520221	<b>Depreciaciones:</b>		
52022101	Propiedades, planta y equipo	29.350,73	29.350,68
52022102	Propiedades de inversión	2.500,00	2.499,96
520228	<b>Otros gastos</b>	-	18,34
	<b>Subtotal Gastos de Administración</b>	<b>35.498,76</b>	<b>38.942,81</b>
	<b>Total Gastos de Venta y Administrativos</b>	<b>35.498,76</b>	<b>38.942,81</b>

## NOTA 21.- GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros del período son los que se detallan a continuación:

5203 <b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<i>dic-18</i>	<i>dic-19</i>
--------------------------------	---------------	---------------

<b>CODIGO</b>	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
520302	Comisiones	12,02	-
<b>5203</b>	<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>12,02</b>	<b>-</b>

#### NOTA 23.- CONCILIACION TRIBUTARIA

Se detalla en el siguiente cuadro

<u>CONCILIACIÓN TRIBUTARIA</u>	<i>dic-18</i>	<i>dic-19</i>
<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
<b>Ganancia (Pérdida) antes del 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta</b>	<b>(25.551,65)</b>	<b>(38.942,81)</b>
<b>Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos----&gt;</b>	<b>(25.551,65)</b>	<b>(38.942,81)</b>
<i>Impuesto a la Renta Causado</i>	-	-
<b>GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DE IMPUESTO DIFERIDO</b>	<b>(25.551,65)</b>	<b>(38.942,81)</b>
<b>(-)GASTO POR IMPUESTO DIFERIDO</b>	-	-
<b>(+)INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO</b>		-
<b>(=) GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(25.551,65)</b>	<b>(38.942,81)</b>

#### NOTA 24.- COMPROMISOS ADQUIRIDOS.

La compañía no mantiene ningún compromiso importante que implique cambios fundamentales en sus estructuras financieras.

#### NOTA 25.- EVENTOS SUBSECUENTES.

Al 31 de diciembre de 2019 y a la fecha de informe de los auditores independientes no se produjeron cambios que afecten los rubros de Activos, Pasivos y Patrimonio de los accionistas.

Amparo Rosario Vera Razo  
Representante Legal  
C.C: 0500987953

Ing. Carlos Chicaiza  
Contador (a)  
RUC: 1716284409001

**INFORME DE CUMPLIMIENTO DE PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO  
DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

**“CONSTRUCTORA KEOPS S. A.”**

**POR EL PERÍODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2019**

Informe de los auditores independientes sobre el cumplimiento de la prevención de Lavado de Activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.

Dando cumplimiento a la obligación contemplada en el Art. 32 de las Normas de prevención expedidas, mediante resolución No. SCV.DSC.14.009 y publicada en el registro oficial No. 292 del 18 de julio del 2016 que señala “Art. 32.- En las compañías controladas que tengan la obligación de contar con auditor externo, dicha auditoría deberá verificar el cumplimiento de lo previsto en esta norma respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por el sujeto obligado para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, valorar su eficacia operativa y proponer, de ser el caso, eventuales rectificaciones o mejoras”



Auditoría y Gestión Legal

A los señores miembros y accionistas de:  
“CONSTRUCTORA KEOPS S.A.”

**Dictamen sobre el cumplimiento de la prevención de Lavado de Activos,  
financiamiento del terrorismo y otros delitos**

**Opinión**

Hemos verificado el cumplimiento y eficacia operativa de la empresa CONSTRUCTORA KEOPS S.A., con respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos que se han implementado para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, al 31 de diciembre de 2019 los correspondientes procedimientos se encuentran conforme a las Leyes y Normas que rigen la prevención de lavado de Activos.

Dr. Carlos Oleas Escalante  
“AUDITORIA Y GESTION LEGAL  
CATELEG CIA. LTDA.”  
REGISTRO SC. RNAE No 782