



Auditoría y Gestión Legal

"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

	CAPITAL
INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN	711.100,00
MORTESEN LUND ALFRED	150.530,00
MORTESEN LUND HENRY	10,00
TOTAL	861.640,00

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



Auditoría y Gestión Legal

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 deprecia 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 Después 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 imposables 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 desprenderse 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 actuariales 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 sí 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 con confiabilidad y sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; Los costos incurridos, o por incurrir, 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.



Auditoría y Gestión Legal

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:

10101 **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO** dic-18 dic-19

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	Subtotal Caja	-	-
	BANCOS LOCALES		
	Banco Produbanco	904,57	-
	Subtotal Bancos e Inversiones	904,57	-
10101	TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	904,57	-

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:

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

NOTA 8- OTROS ACTIVOS CORRIENTES

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

10108 **OTROS ACTIVOS CORRIENTES** dic-18 dic-19

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
10108	Otros Activos Corrientes	8.800,00	8.800,00
10108	TOTAL OTROS ACTIVOS CORRIENTES	8.800,00	8.800,00



Auditoría y Gestión Legal

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		dic-18		dic-19
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
	Total Costo Propiedad, planta y equipo	2.602.160,89	-	2.602.160,89
1020112	(-) Depreciación acumulada Propiedades, planta y equipo	(243.164,10)	(29.350,68)	(272.514,78)
	Total Depreciación Acumulada	(243.164,10)	(29.350,68)	(272.514,78)
10201	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (neto)	2.358.996,79	(29.350,68)	2.329.646,11

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

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		dic-18		dic-19
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	VALOR USD
2020401	Cuentas por pagar relacionadas locales	-		2.411.652,03
2020401	TOTAL CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	-		2.411.652,03



Auditoría y Gestión Legal

NOTA 15.- OTROS PASIVOS CORRIENTES

Detalle y valores de otros pasivos corrientes es como sigue:

20210 OTROS PASIVOS CORRIENTES		dic-18	dic-19
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
20210	Otros Pasivos	2.405.464,43	-
20210	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	2.405.464,43	-

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 00/100dólares 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 CAPITAL SOCIAL		dic-18	dic-19
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30101	Capital Suscrito o asignado	861.640,00	861.640,00
301	TOTAL CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	861.640,00	861.640,00

NOTA 14.- RESULTADOS ACUMULADOS

Detalle y valores los resultados acumulados es como sigue:

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



Auditoría y Gestión Legal

NOTA 15.- RESULTADOS DEL EJERCICIO

Detalle y valores del resultado del ejercicio es como sigue:

307 RESULTADOS DEL EJERCICIO		dic-18	dic-19
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30701	Ganancia neta del Periodo	-	-
30702	(-) Pérdidas Neta del Periodo	(25.551,65)	(38.942,81)
307	TOTAL RESULTADOS DEL EJERCICIO	(25.551,65)	(38.942,81)

NOTA 18.- OTROS INGRESOS

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

43 OTROS INGRESOS		dic-18	dic-19
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
4305	Otras Rentas	9.959,13	-
43	TOTAL OTROS INGRESOS	9.959,13	-

NOTA 20.- GASTOS DE ADMINISTRACION

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

5202 GASTOS DE ADMINISTRACION		dic-18	dic-19
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
520220	Impuestos, Contribuciones y otros	3.648,03	7.073,83
520221	Depreciaciones:		
52022101	Propiedades, planta y equipo	29.350,73	29.350,68
52022102	Propiedades de inversión	2.500,00	2.499,96
520228	Otros gastos	-	18,34
	Subtotal Gastos de Administración	35.498,76	38.942,81
	Total Gastos de Venta y Administrativos	35.498,76	38.942,81

NOTA 21.- GASTOS FINANCIEROS

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

5203 GASTOS FINANCIEROS		dic-18	dic-19
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
520302	Comisiones	12,02	-
5203	Total Gastos Financieros	12,02	-



Auditoría y Gestión Legal

NOTA 23.- CONCILIACION TRIBUTARIA

Se detalla en el siguiente cuadro

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

dic-18

dic-19

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Ganancia (Pérdida) antes del 15% a Trabajadores e Impuesto a la	(25.551,65)	(38.942,81)
Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos----->	(25.551,65)	(38.942,81)
Impuesto a la Renta Causado	-	-
GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DE IMPUESTO DIFERIDO	(25.551,65)	(38.942,81)
(-)GASTO POR IMPUESTO DIFERIDO	-	-
(+)INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO		-
(=) GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS	(25.551,65)	(38.942,81)

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