SOLAUDIT
SOLUCIONES EN AUDITORIAS S.A.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C.LTDA.
Estados Financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pymes
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 Y 2018
Informe de los Auditores Independientes.

Av. Joaquín Orrantia y Leopoldo Benítez - Edif. Trade Building Torre "B" Piso "C" Corporativo _ Ofic. L-726C / L-725C / L-720C
(junto al Mall del Sol, atrás del Hotel Sonesta) - PBX. 046002030 - Directo Gerencia. 042639194 - Cel.: 0995368911 / 0998907277
erodriguez@solaudit.com - info@solaudit.com - Guayaquil - Ecuador

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA
ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

Contenido	**Páginas**
Informe de auditores independientes	2 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambio en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8 – 9
Notas a los estados financieros	10 - 26

Abreviaturas:

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PYMES	Pequeñas y medianas empresas
NIA	Normas Internacionales de Auditorías
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Éticas para Contadores
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
IVA	Impuesto al Valor Agregado
UAFE	Unidad de Análisis Financiero y Económico
INEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censo
US$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
A la Junta General de Socios de:
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la compañía **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultado integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la compañía **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.** al 31 de diciembre del 2019, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES).

2. Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros"*. Somos independientes de la compañía **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.**, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con este Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

3. Incertidumbre material relacionada con la Empresa en Funcionamiento

De nuestra revisión a los estados financieros la firma en base a sus procedimientos de auditoría no identificó hallazgos que afectaren materialmente la presentación razonable de los estados financieros de la compañía al 31 de diciembre 2019. Cumpliendo con la NIA 570, informamos que existen hechos o condiciones que individual o conjuntamente generan dudas significativas sobre la capacidad de continuar como empresa en funcionamiento ya que la empresa ha incurrido en el presente período en pérdidas netas de US$47.047, situación que puede ser un indicio de afectación del negocio en marcha de la entidad, debido a que la compañía estaría inmersa en lo establecido en el Artículo No. 377 de la Ley de Compañías. Estos hechos o condiciones, junto con otras cuestiones, indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

4. Cuestiones clave de auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0008 emitida por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.** está considerada como una compañía de interés público.

Av. Joaquín Orrantia y Leopoldo Benítez - Edif. Trade Building Torre "B" Piso "C" Corporativo _ Ofic. L-726C / L-725C / L-720C
(Junto al Mall del Sol, atrás del Hotel Sonesta) - PBX. 046002030 - Directo Gerencia. 042639194 - Cel.: 0995368911 / 0998907277
erodriguez@solaudit.com - info@solaudit.com - Guayaquil - Ecuador

5. Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

La administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), así como el control interno que la administración de la compañía considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la Compañía son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales puedan surgir de fraude o error y se consideran 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 una auditoría efectuada con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria, y como parte de nuestra responsabilidad manifestamos que:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y; aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a un fraude es más elevado que en el caso que la misma sea resultante de errores, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y si la correspondiente información revelada por la Administración de la compañía es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Compañía, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como una empresa en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden llevar a que la compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la correspondiente presentación general, 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 logren su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

SOLUCIONES EN AUDITORIAS S.A. SOLAUDIT
No. de Registro Nacional de Auditores Externos en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros: 852

CPA. Elizabeth Rodríguez, Msc.
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 35913

Guayaquil, mayo 5 del 2020

Av. Joaquín Orrantia y Leopoldo Benítez - Edif. Trade Building Torre "B" Piso "C" Corporativo _ Ofic. L-726C / L-725C / L-720C
(Junto al Mall del Sol, atrás del Hotel Sonesta) - PBX. 046002030 - Directo Gerencia. 042639194 - Cel.: 0995368911 / 0998907277
erodriguez@solaudit.com - info@solaudit.com - Guayaquil - Ecuador

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C.LTDA.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresado en dólares)

	Notas	Diciembre 2019	Diciembre 2018
ACTIVO			
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	10.474	2.052
Activos Financieros, neto		-	3.626
Servicios y otros pagos por anticipados		-	8.675
Activos por Impuestos Corrientes	4	3.826	2.162
Total activo corriente		**14.300**	**16.515**
Activo no corriente			
Propiedades y equipo neto	5	133.000	1.203.209
Propiedades de inversión	6	373.331	-
Total activo no corriente		**506.331**	**1.203.209**
Total activos		**520.631**	**1.219.724**
PASIVO			
Pasivo Corriente			
Pasivos Financieros	7	87.036	8.060
Otras Obligaciones corrientes	8	5.260	1.363
Total pasivos corrientes		**92.296**	**9.423**
Pasivo no Corriente			
Pasivos Financieros		-	587.309
Total pasivos no corrientes		**-**	**587.309**
Total pasivos		**92.296**	**596.732**
PATRIMONIO NETO	9		
Capital		5.000	5.000
Reserva Legal		1.000	1.000
Reserva Facultativa		32.541	30.995
Adopcion por primera vez de NIIF		436.841	436.841
Resultados acumulados		-	147.610
Resultados del ejercicio		(47.047)	1.546
Total patrimonio neto		**428.335**	**622.992**
Total pasivos y patrimonio neto		**520.631**	**1.219.724**

Victor Antonio Rojas Naranjo
Gerente General

Lcda. Miryam Agila Huiracocha
Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

Escaneado con CamScanner

ESTADOS DE LOS RESULTADOS INTEGRALES
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresado en dólares)

	Notas	2019	2018
Ingresos de Actividades Ordinarias	10	32.343	48.050
Costo de ventas	11	(22.144)	(6.981)
Utilidad bruta		**10.199**	**41.069**
Gasto de operación y financieros			
Gastos administrativos y ventas	11	(57.228)	(38.412)
Gastos Financieros		(18)	(31)
Total gastos de operación y financiero		**(57.246)**	**(38.443)**
Pérdida (Utilidad) antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		**(47.047)**	**2.626**
15% Participación de trabajadores en las utilidades	12	-	(395)
22% Impuesto a la renta causado	12	-	(685)
Resultado del ejercicio		**(47.047)**	**1.546**

Victor Antonio Rojas Naranjo
Gerente General

Lcda. Miryam Agila Huiracocha
Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

Escaneado con CamScanner

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C.LTDA.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresado en dólares)

	Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Adopción por primera vez de NIIF	Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Total
SALDO AL 1 DE ENERO DEL 2018	**5.000**	**1.000**	**30.995**	**436.841**	**147.610**	**(4.361)**	**617.085**
Transferencias a Resultados Acumulados	-	-	-	-	(4.361)	4.361	-
Absorción de pérdida	-	-	-	-	4.361	-	4.361
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	1.546	1.546
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018	**5.000**	**1.000**	**30.995**	**436.841**	**147.610**	**1.546**	**622.992**
Transferencias a Resultados Acumulados	-	-	-	-	1.546	(1.546)	-
Asignación a Reserva Facultativa	-	-	1.546	-	(1.546)	-	-
Dividendos distribuidos	-	-	-	-	(147.610)	-	(147.610)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	(47.047)	(47.047)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019	**5.000**	**1.000**	**32.541**	**436.841**	**-**	**(47.047)**	**428.335**

Victor Antonio Rojas Naranjo
Gerente General

Lcda. Miryam Agila Buiracocha
Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C.LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresado en dólares)

	2019	2018
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros procedentes de ventas de bienes	34.306	44.262
Cobros por actividades de operación	**34.306**	**44.262**
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(20.197)	(33.549)
Pago de sueldos y beneficios sociales a trabajadores	(6.985)	(6.856)
Impuestos a las ganancias pagados	(1.723)	(463)
Pagos por actividades de operación	**(28.905)**	**(40.868)**
Efectivo neto procedente de actividades de operación	**5.401**	**3.394**
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Financiación por préstamo de socios	68.088	(43.220)
Dividendos pagados	(65.066)	-
Efectivo neto procedente (utilizado) en actividades de financiamiento	**3.022**	**(43.220)**
Incremento (Disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo	**8.423**	**(39.826)**
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	**2.051**	**41.878**
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**10.474**	**2.052**

Victor Antonio Rojas Naranjo
Gerente General

Lcda. Miriam Agila Huiracocha
Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

Escaneado con CamScanner

CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA CON EL EFECTIVO NETO PROCEDENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.

	2019	2018
PERDIDA (UTILIDAD) DEL EJERCICIO ANTES DEL 15% TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	**(47.047)**	**2.626**
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	**41.481**	**2.940**
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	41.481	4.020
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-	(685)
Ajustes por gasto por participación trabajadores	-	(395)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	**10.967**	**(2.172)**
Disminución (Incremento) en cuentas por cobrar clientes	3.626	(3.626)
Disminución en Servicios y otros pagos anticipados	8.675	-
Incremento en activos por impuestos corrientes	(1.663)	(162)
Disminución (Incremento) en cuentas por pagar comerciales	(2.235)	1.530
Incremento en otras cuentas por pagar	2.558	84
Incremento en beneficios a empleados	6	2
Flujos de efectivo neto procedente de actividades de operación	**5.401**	**3.394**

Victor Antonio Rojas Naranjo
Gerente General

Lcda. Miryam Agila Huiracocha
Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

Escaneado con CamScanner

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Constitución y operaciones

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA., es una compañía de nacionalidad ecuatoriana, de estructura organizacional pequeña, constituida en Guayaquil el 14 de septiembre del 2007, ante el Abogado Eduardo Falquez Ayala, Notario Público Séptimo del cantón Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Machala el 26 de septiembre del 2007, y aprobada mediante Resolución No. 07.M.DIC.0238 de la Superintendencia de compañías el 21 de septiembre del 2007.

Mediante Acta de Junta Universal de Socios celebrada el 14 de enero del 2013, resuelven ampliar y reformar el objeto social de la Compañía, con la actividad de alquiler de bienes inmuebles.
Su actividad principal es la construcción de viviendas y el alquiler de bienes inmuebles para locales comerciales y para vivienda, donde el mayor volumen de venta lo tiene del edificio Dermafit ubicado en las calles Telmo Sandoval y Edgar Córdova Polo en la Cdla. Unioro, Cantón Machala provincia de El Oro, área de construcción total 55 metros cuadrados.

La compañía, CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA. mantiene su domicilio tributario en la ciudad de Machala, con RUC 0791728525001.

La compañía se encuentra regulada y da cumplimiento a las disposiciones Legales y Tributarias de la Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas, Ministerio de Relaciones Laborales, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Unidad de Análisis Financiero y Económico – UAFE. Adicionalmente cumple con lo establecido en los estatutos y disposiciones internas de la compañía.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros:

2.1. Base de presentación. – Los Estados Financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF para Pymes (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) en mayo del 2015 y vigentes desde el año 2017.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para Pymes requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Sección	Nombre de la Sección
3	Presentación de Estados Financieros
4	Estado de Situación Financiera
5	Estado de Resultado Integral y Estado de Resultados
6	Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Resultados y ganancias Acumuladas
7	Estado de Flujos de Efectivo
8	Notas a los Estados Financieros
10	Políticas, estimaciones y errores contables
11	Instrumentos Financieros Básicos
16	Propiedades de Inversión
17	Propiedades, planta y equipo
20	Arrendamientos
22	Pasivos y patrimonio
23	Ingresos de actividades ordinarias

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (a continuación…)

2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

2.3. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo comprende tanto el efectivo disponible, como los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de alta liquidez a corto plazo menores a 90 días desde la fecha de su adquisición, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2.4. Activos y pasivos financieros

2.4.1 Activo Financiero

Una entidad reconocerá un activo financiero en su Estado de Situación Financiera cuando, y sólo cuando, se convierta en parte del contrato y, como consecuencia de ello, tiene el derecho legal a recibir efectivo.

Los activos a ser adquiridos como resultado de un compromiso en firme de vender bienes o servicios, no se reconocen generalmente hasta que al menos alguna de las partes haya ejecutado sus obligaciones según el contrato.

Un detalle de activos financieros es el siguiente:

Documentos y Cuentas por cobrar clientes no relacionados u otras cuentas por cobrar relacionados y no relacionados que generan intereses. -

Corresponden principalmente a aquellos deudores pendientes de pago por los bienes o servicios vendidos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable (costo de la transacción), menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso de que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar.

La política de la Compañía para la recuperación de la cartera es de 15 días, y si al cierre del período presenta cartera por recuperar mediante análisis crediticio se determinará el riesgo o incertidumbre que pudiere tener la recuperación de dichas partidas, y en el caso que lo hubiere se reconocerá en libros el deterioro en cumplimiento a la Sección 11 párrafos 17 y 21.

2.4.2 Pasivos Financieros

Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos doce meses después de la fecha del Estado de Situación Financiera.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, las obligaciones son derivadas por bienes y servicios u otros necesarios para el giro del negocio, estas son pagaderas conforme lo pactado con los acreedores establecido en las políticas contables de la compañía.

Un detalle de pasivos financieros es el siguiente:

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (a continuación…)

Cuentas por pagar locales no relacionados u otras cuentas por pagar. -

Constituye las obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se lo realiza dentro de un año o menos en el ciclo operativo normal del negocio, si es mayor se registran y presentan como pasivos no corrientes.

Obligaciones Financieras

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Las obligaciones financieras 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 balance de situación financiera.

Reconocimiento, medición inicial y posterior

Reconocimiento. -

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial. -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas.

Medición posterior. –

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método interés efectivo, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- Cuentas por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por el alquiler de inmuebles en el curso normal de operaciones. Se registran a su valor nominal, pues no generan intereses y se recuperan en 15 días, no realiza provisión para cuentas incobrables debido a que sus cuentas son de rápida recuperación y no están expuestas al riesgo del mercado.

Pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo y corresponde a cuentas por pagar a proveedores locales por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta en 60 días.

2.5. Inventarios

Los inventarios son activos adquiridos para ser vendidos en el curso normal de la operación, en proceso de producción con vistas a esa venta; o en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de construcción.

Los inventarios de la compañía corresponden a los siguientes ítems:

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (a continuación…)

- Terreno para la construcción: estos terrenos fueron adquiridos con la intención de ser utilizados en un plan de construcción dentro de un plazo no mayor a 24 meses desde su adquisición. Para su valorización se utiliza el método de costo histórico.
- Obras en ejecución: corresponde a los desembolsos efectuados en virtud de los contratos celebrados, y su valorización se realizará al costo.
- Inventarios de materiales: corresponde al stock de materiales comprados y aun no utilizados en el proceso de construcción, estos se registran al costo.

Medición Inicial

La entidad incluirá en el costo de los inventarios todos los costos de compra, costos de transformación y otros costos incurridos para darles su condición y ubicación actuales.

Medición Posterior

Posteriormente la entidad medirá los inventarios al importe menor entre el costo y valor neto realizable (precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta).

2.6 Anticipos entregados a proveedores

Los anticipos a proveedores corresponden principalmente al efectivo entregado, con el fin de asegurar precios o productos para el aprovisionamiento de un determinado bien o servicio utilizados en el giro ordinario del negocio. Estos se registran a su valor nominal al momento de la entrega del efectivo, no generan intereses y son liquidados con la entrega del bien o la prestación del servicio.

2.7 Propiedad y Equipos

Medición Inicial

La entidad medirá un elemento de propiedades y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial. El costo de los elementos de propiedades y equipo comprende el costo de adquisición y todos aquellos costos susceptibles a capitalizar.

Medición Posterior

La Compañía con posterioridad a su reconocimiento inicial, mide los elementos de propiedades y equipo a su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Los pagos por mantenimientos son cargados al gasto, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas.

Los gastos por depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas fielmente al patrón de consumo o la vida útil, como sigue:

Propiedad y Equipo	Políticas de capitalización	Años	Porcentaje
Muebles y enseres	US$1.000	10	10%
Vehículos	US$5.000	5	20%

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada Estado de Situación Financiera para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades y equipos.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (a continuación…)

2.8 Propiedades de Inversión

De acuerdo a lo que indica la Sección 16, párrafo 16.5 y 16.7 las propiedades de inversión se medirán como sigue:

Medición Inicial

Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo: los costos asociados a la transacción se incluirán a la medición inicial.

Medición Posterior

Solo las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, se contabilizarán de acuerdo con esta sección por su valor razonable con cambios en resultados. Todas las demás propiedades de inversión se contabilizarán utilizando el modelo del costo.

Son propiedades de inversión los terrenos o edificios, (considerados en su totalidad o en parte, o ambos) los cuales son destinados para obtener rentas o plusvalías. Las Propiedades de Inversión no serán usadas en la producción de bienes o servicios ni para fines administrativos, ni para su venta en el transcurso de las actividades ordinarias.

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tales al momento de su desapropiación o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se esperan recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación son reconocidas en los resultados del año en que ocurren

Propiedades de Inversión	Políticas de capitalización	Años	Porcentaje
Edificio		20	5%

2.9 Impuesto a la renta corriente

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

La compañía tiene como política reconocer y pagar los impuestos conforme lo establece la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

2.10 Beneficios a empleados

Corrientes: Corresponden principalmente a:

Participación de los trabajadores en las utilidades: 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 liquidadas de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base del devengado.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (a continuación…)

Desahucio: La empresa reconoce los beneficios de bonificación por desahucio cuando el empleado se desvincule de la compañía, mediante acta de finiquito.

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para desahucio, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas vigentes en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

Jubilación Patronal

La Compañía mantiene como política reconocer la provisión por jubilación patronal para aquellos empleados con más de 10 años de antigüedad, sin embargo, sí el valor de la provisión de los empleados mayores a 10 años es inmaterial, la Compañía tiene la potestad de reconocerla o no ya que esta omisión no afectaría significativamente la presentación razonable de los Estados Financieros.

2.11 Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma.

Las provisiones se revisan a cada fecha del Estado de Situación Financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

2.12 Reserva legal

La ley de Compañías establece que toda compañía limitada debe apropiar el 5% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital suscrito y pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

2.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen para representar la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con los clientes por un importe que refleje la contraprestación a que la entidad espera tener derecho, a cambio de dichos bienes o servicios

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

La Compañía reconoce los ingresos cuando a medida que satisfaga una obligación de desempeño mediante la prestación de servicios comprometidos para con el cliente, de acuerdo al párrafo 3 de la Sección 23.

La Compañía reconoce el valor razonable de su activo biológico al cierre del período, tomando como base las piscinas no cosechadas y en proceso al cierre del período, reconociendo la utilidad o pérdida por valoración del activo biológico, misma que fue reconocida en el Estado de Resultado Integral.

Los ingresos de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA proviene principalmente del alquiler de departamentos y oficinas.

2.14 Reconocimiento de gastos

El reconocimiento de gastos ocurre simultáneamente con el reconocimiento del incremento en las obligaciones o decremento de los activos. Los gastos se reconocen en el Estado de Resultado Integral

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (a continuación…)

sobre las bases de una asociación directa entre los gastos incurridos y la obtención de ingreso. Los gastos se reconocen en función al método del devengado.

2.15 Uso de estimaciones y supuestos significativos

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionada con el siguiente concepto:

- Propiedades y equipos: La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

2.16 Sistema contable

El sistema operativo que maneja la Constructora Inmobiliaria las Orquideas Orthids C.Ltda, para desempeñar sus actividades financieras y comerciales es "SCAI SQLV2016" WINDOWS SERVER 2008 ESTÁNDAR, el cual trabaja sobre una base de datos VISA FOXPRO 9.0 que se ejecuta sobre la plataforma Windows 7.

2.17 Cambios en el poder adquisitivo de la moneda

El poder adquisitivo de la moneda US dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

Años	Inflación
2015	3,38%
2016	1,12%
2017	(0,20) %
2018	0,27%
2019	(0,07)%

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el efectivo y equivalente de efectivo fue como sigue:

	2019	2018
	US$ dólares	
Caja	9.586	-
Banco de Machala S.A.	888	2.052
	10.474	**2.052**

El origen de fondos en la cuenta corriente del Banco Machala, proviene del alquiler de bienes inmuebles, fondos que están disponibles.

4. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un detalle de activos por impuestos corrientes se resume a continuación:

	2019	2018
	US$ dólares	
Crédito Tributario Renta año 2018	3.826	2.102
Crédito Tributario IVA	-	60
	3.826	**2.162**

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETOS

El detalle de propiedades y equipos, neto de los años 2019 y 2018 se detalla a continuación:

			Movimientos del año			
2019	**%**	**Saldos al 01/01/2019**	**Ajuste-Bajas**	**Transferencias**	**Ventas**	**Saldos al 31/12/2019**
Terrenos		788.397	-	-	(655.397)	133.000
Edificios	5%	414.812	-	(414.812)	-	-
Muebles y enseres	10%	53.605	(53.605)	-	-	-
Vehículos	20%	83.179	(83.179)	-	-	-
Subtotal		**1.339.993**	**(136.784)**	**(414.812)**	**(655.397)**	**133.000**
Depreciación acumulada		**(136.784)**	**136.784**		**-**	**-**
Deterioro acumulado		**-**				**-**
Total		**1.203.209**	**-**	**(414.812)**	**(655.397)**	**133.000**

Las adquisiciones realizadas en el presente período en su medición inicial fueron contabilizados al costo; y, en su medición posterior se mantiene el mismo modelo, es decir, al costo, según el criterio de la administración no se requiere realizar un reavalúo de estos elementos puesto que el importe en libros es su equivalente al valor razonable según lo define la Sección 17, párrafo 15.

Al 31 de diciembre de 2019 la compañía da de baja muebles y enseres y vehículos por encontrarse completamente depreciados por US$136.784

Al 1 de enero de 2019 la Compañía transfiere el saldo de la cuenta Edificio que corresponde al inmueble Orquídeas a Propiedades de Inversión por US$414.812.

Mediante escritura de dación en pago con fecha 4 de julio de 2019 y mediante Junta Universal Extraordinaria de Socios se resolvió autorizar el otorgamiento del predio urbano signado con el número UNO, manzana Rosita ubicado en Machala de propiedad de la Compañía en compensación con la acreencia registrada a favor de los señores Víctor Antonio Rojas Valle y David Julián Rojas Valle, elevada a escritura pública de cesión de derechos crediticios que otorga los cónyuges señor Víctor Antonio Rojas Naranjo y Cristina Valle Cevallos por US$497.087

Mediante escritura de dación en pago con fecha 28 de diciembre de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil el 29 de enero de 2019 del Predio Urbano compuesto de solar signado con los números treinta y dos y treinta y tres, ubicado en el cantón Machala de propiedad de la Compañía en compensación con la acreencia registrada a favor de los señores Victor Antonio Rojas Valle y David Julian Rojas Valle, que otorga los cónyuges señor Victor Antonio Rojas Naranjo y Cristina Valle Cevallos por US$158.309

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETOS (a continuación…)

Los gastos por depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas fielmente al patrón de consumo o la vida útil, como sigue:

Propiedad y Equipo	Políticas de capitalización	Años	Porcentaje
Muebles y enseres	US$1.000	10	10%
Vehículos	US$5.000	5	20%

Los elementos de propiedad y equipo no presentan indicios de deterioro, consecuentemente no existe registro de impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles, de acuerdo a lo establecido a la Sección 27, párrafo 5 de *"Deterioro del valor de otros activos distintos de los inventarios: El importe en libros de un activo se reducirá hasta que alcance su importe recuperable si, y sólo si, este importe recuperable es inferior al importe en libros. Esa reducción es una pérdida por deterioro del valor".*

2018			**Movimientos**		
	%	**Saldos al 01/01/2018**	**Adiciones**	**Transferencias**	**Saldos al 31/12/2018**
Terrenos		655.397	-	133.000	788.397
Muebles y enseres	10%	53.605	-	-	53.605
Edificio	5%	-	-	414.812	414.812
Vehículos	20%	83.179	-	-	83.179
Subtotal		**792.181**	**-**	**547.812**	**1.339.993**
Depreciación acumulada		**(132.764)**	**(4.020)**	**-**	**(136.784)**
Deterioro acumulado		**-**	**-**		**-**
Total		**659.417**	**(4.020)**	**547.812**	**1.203.209**

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El detalle de propiedades de inversión del año 2019 se detalla a continuación:

2019	**%**	**Saldos al 01/01/2019**	**Movimientos del año** **Transferencias**	**Saldos al 31/12/2019**
Edificios	5%	-	414.812	414.812
Subtotal		**-**	**414.812**	**414.812**
Depreciación acumulada		**-**	**(41.481)**	(41.481)
Total		**-**	**373.331**	**373.331**

La compañía en su medición inicial reconoce sus elementos de propiedades de inversión al costo y en su medición posterior se encuentran medidas al mismo modelo, es decir, al costo de acuerdo con lo definido en la Sección 16 de las NIIF para Pymes, factores externos limitan una estimación razonable del activo por las características particulares que éste presenta, no identificandose en el mercado un activo similar al registrado en libros, ante esto el costo es su mejor estimación del valor razonable.

Los gastos por depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas fielmente al patrón de consumo o la vida útil, como sigue:

Propiedad y Equipo	Políticas de capitalización	Años	Porcentaje
Edificio		20	5%

7. PASIVOS FINANCIEROS

CORRIENTE

El saldo de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fueron las siguientes:

		2019	2018
		US$ dólares	
Cuentas y documentos por pagar a locales		-	2.235
Otras cuentas por pagar relacionadas	Nota 13	4.492	5.825
Dividendos por pagar	a)	82.544	-
		87.036	**8.060**

a) Al 31de diciembre del 2019 y 2018, dividendos por pagar se detallan a continuación

	2019
	US$ dólares
Dividendos por pagar	
Rojas Naranjo Víctor Antonio	79.592
Rojas Valle Karla Anabel	1.476
Rojas Valle Víctor Antonio	1.476
	82.544

NO CORRIENTE

		2019	2018
		US$ dólares	
Cuentas por pagar relacionadas	Nota 13	-	587.309
		-	**587.309**

8. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de otras obligaciones corrientes es el siguiente:

		2019	2018
		US$ dólares	
15% de participación de trabajadores		-	394
Por beneficios de ley a empleados		361	355
Con la Administración Tributaria	a)	4.778	529
Con el IESS		121	85
		5.260	**1.363**

a) Un detalle con la administración tributaria fue como sigue:

	2019	2018
	US$ dólares	
Retención por Dividendos	4.717	-
SRI por pagar	61	529
	4.778	**529**

9. PATRIMONIO, NETO

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 estaba representada por 500 acciones ordinarias y nominativas de US$10 cada una:

	Nacionalidad	No. De acciones	Valor nominal	Participación en U$$	%
Rojas Naranjo Víctor Antonio	Ecuatoriana	490	10	4.900	98%
Rojas Valle Karla Anabel	Ecuatoriana	5	10	50	1%
Rojas Valle Víctor Antonio	Ecuatoriana	5	10	50	1%
		500		**5.000**	**100%**

Resultados Acumulados

Mediante Acta de Junta General de Socios con fecha 28 de marzo de 2019, en cuanto al análisis de los resultados, y por reflejar utilidad, la Señora Anabel Rojas Valle, menciona que luego de la distribución a los trabajadores, impuesto a la renta, salario digno, el valor correspondiente a dividendos, estos sean consolidados como reserva facultativa, la misma que es aprobada por los socios presentes.

Pérdida del ejercicio

La compañía ha incurrido en pérdidas netas de US$47.047 durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2019, situación que puede ser un indicio de afectación del negocio en marcha de la entidad, debido a que la compañía estaría inmersa en lo dispuesto en el Art.377 de la Ley de Compañías: "La compañía tenga pérdidas que alcancen el 60% o más del capital suscrito y el total de las reservas". El capital y las reservas de la compañía ascienden a US$36.541

10. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle de ingresos de actividades ordinarias del año 2019 y 2018, corresponde como sigue:

	2019	2018
	US$ dólares	
Arriendo de departamento	2.400	7.200
Alquiler de oficinas	29.943	40.850
	32.343	**48.050**

Los ingresos generados en el período 2019, corresponden al alquiler del edificio Dermafit ubicado en las calles Telmo Sandoval y Edgar Córdova Polo en la Cdla. Unioro, que mantiene un contrato firmados principalmente con Bucalia Clinik House S.A., Chinec Invesments S.A. y Seguros del Pichincha.

11. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los costos y gastos operacionales de acuerdo a su naturaleza se conformaron de la siguiente manera:

COSTOS DE VENTA

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los costos de venta ascendieron a US$ 22.144 y 6.981 respectivamente

11. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA (a continuación…)

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Un resumen de los gastos de administración reportados en los Estados Financieros se detalla a continuación:

	2019	2018
	US$ dólares	
Sueldos y Salarios	4.816	4.718
Aporte al IESS	986	966
Beneficios Sociales	795	788
Honorarios Profesionales	10.333	11.939
Predios Urbanos	5.313	5.298
Depreciación	20.741	-
Impuesto y contribuciones	1.000	1.030
Varios gastos de administración	13.244	13.673
	57.228	**38.412**

12. IMPUESTO A LA RENTA

El Impuesto a la Renta por los años originados al 31 de diciembre del 2019 y 2018 se presenta a continuación:

	2019	2018
	US$ dólares	
Utilidad antes de Participación de empleados en las utilidades e impuesto a la renta	(47.047)	2.626
15% Participación trabajadores por pagar	**-**	**(395)**
Gastos no deducibles	22.764	885
Base Imponible	**(24.283)**	**3.116**
Impuesto a la renta Causado	**-**	**685**
Retenciones en la fuente	**(1.723)**	**(2.788)**
Crédito tributario de años anteriores	**(2.103)**	
Saldo a favor del contribuyente	**(3.826)**	**(2.103)**

Al 31 de diciembre del 2019, la Administración preparó Conciliación Tributaria Preliminar, y como se puede observar se generó un crédito tributario a favor de la empresa.

Tarifa de Impuesto a la Renta

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% sobre de las utilidades grabables. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a compañías más tres (3) puntos porcentuales cuando la compañía tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

13. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la compañía mantiene los siguientes saldos por cobrar:

PASIVO CORRIENTE

	2019	2018
	US$ dólares	
Préstamos de socios		
Rojas Naranjo Víctor Antonio	-	1.333
Rojas Valle Víctor Antonio	1.436	1.436
Rojas Valle Karla Anabel	3.056	3.056
	4.492	**5.825**

La administración de la Compañía mantiene valores por pagar a los socios por préstamos recibidos por el valor de US$4.492, mismos que no generan intereses y no compromete los activos de la empresa, que serán canceladas en función a la liquidez de la empresa.

PASIVO NO CORRIENTE

		2019	2018
		US$ dólares	
Rojas Naranjo Víctor Antonio	a)	-	587.309
		-	**587.309**

a) Con fecha 14 de marzo de 2018 y mediante Junta Universal Extraordinaria de Socios se resolvió autorizar el otorgamiento del predio urbano ubicado en Machala de propiedad de la Compañía en compensación con la acreencia registrada a favor de los señores Victor Antonio Rojas Valle y David Julian Rojas Valle, elevada a escritura pública de cesión de derechos crediticios que otorga los conyuges señor Victor Antonio Rojas Naranjo y Cristina Valle Cevallos, y mediante escritura de dación en pago con fecha 4 de julio de 2019 por US$497.087,80

Mediante escritura de dación en pago con fecha 28 de diciembre de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil el 29 de enero de 2019 del Predio Urbano compuesto de solar signado con los números treinta y dos y treinta y tres, ubicado en el cantón Machala de propiedad de la Compañía en compensación con la acreencia registrada a favor de los señores Victor Antonio Rojas Valle y David Julian Rojas Valle, que otorga los conyuges señor Victor Antonio Rojas Naranjo y Cristina Valle Cevallos por US$158.309.

La compañía no mantiene las siguientes transacciones con sus relacionadas:

1. Préstamos sin intereses, a tasas significativamente altas o bajas en relación a las tasas existentes en el mercado, sin vencimiento o cláusulas sancionatorias de mora.
2. Intercambio de propiedades por otras propiedades similares en una transacción no monetaria, cesiones de acreencias y cruce de cuentas.
3. Inversiones permanentes importantes durante el año.
4. Contrataciones de seguros, servicios administrativos, honorarios, regalías y asistencias técnicas.
5. Arrendamiento mercantil y ventas de activos fijos.
6. Transacciones de marcas, patentes, regalías y licencias.

Precios de transferencia

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 del Servicio de Rentas Internas con fecha 27 de mayo del 2015 se estableció el contenido del Anexo de Operaciones con partes relacionadas y del Informe Integral de Precios de transferencia.

Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo

13. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (a continuación…)

fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior USD 3'000.000,00 deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los USD15.000.000, dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

En relación a las exenciones del régimen de precios de transferencia se establece lo siguiente: en el Art. Imnumerado Quinto de la sección segunda de la LRTI que dispone lo siguiente: *"Art. (...).- Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia cuando:*

- *Tengan un impuesto causado superior al tres por ciento de sus ingresos gravables;*
- *No realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y,*
- *No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.*

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA. no está sujeta a la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, debido a que sus operaciones con partes relacionadas, en el período 2019, no superan el monto acumulado de US$ 3.000.000, establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-000455 del Servicio de Rentas Internas con fecha 27 de mayo del 2015.

14. CUMPLIMIENTO CON LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO (UAFE)

Según la resolución UAF-DG-SO-2016-0001 del 22 de marzo del 2016, se resuelve expedir el instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), catalogados como actividades y profesiones no financieras, en los siguientes términos:

Desarrollar un sistema de prevención de riesgos, obtener un código de registro, designar a un oficial de cumplimiento titular, y suplente, conformar un comité de cumplimiento, elaborar y enviar los reportes de las operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas y de las operaciones o transacciones iguales o superiores a US$10.000.

La Compañía a la fecha de este informe ha dado cumplimiento a las disposiciones exigidas por la UAFE, tales como: la designación del oficial de cumplimiento y reportando la información correspondiente sobre operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas por los años 2019 y 2018, a la Unidad de Análisis Financiero Económico – UAFE

15. NEGOCIO EN MARCHA

A partir de la evaluación de la Administración y la fecha de presentación de éste informe, 5 de mayo del 2020, los estados financieros se han elaborado bajo la hipótesis de negocio en marcha. No obstante, a raíz de la declaración de la propagación del COVID-19 como pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 11 de marzo de 2020, los Gobiernos alrededor del mundo han tomado medidas que limitan la movilidad de las personas para prevenir la propagación del COVID-19, que afectan las diferentes actividades económicas

16. MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

16.1 RIESGOS ACTUALES

En el curso normal de las operaciones las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros, siendo la administración la responsable de establecer y supervisar el marco de administración de riesgo, así como el desarrollo y el movimiento de las políticas que administran dichos riesgos.

Riesgo País: En el año 2019, pese a las gestiones del Gobierno, el riesgo país del Ecuador aumentó en comparación con el año 2018, pues el mercado asume que la colocación de bonos tiene su riesgo. Los problemas económicos y la estabilidad política confluyen para configurar este factor que busca ser mensurable eventualmente los cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales y a causa de estos problemas las compañías ecuatorianas se pueden ver afectadas, por la falta de ingresos.

Riesgo de mercado: Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas en su valor razonable y por ende, todos los cambios en las condiciones de mercado afectan directamente al patrimonio de la compañía

Riesgo de liquidez: Se generan cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La liquidez en la compañía se analiza diariamente con la revisión los saldos disponibles en las cuentas bancarias.

		2019		2018	
Riesgo de Liquidez		**Resultados**		**Resultados**	
Capital de trabajo	**Activo Corriente - Pasivo corriente**	(77.996)		7.092	
Razón corriente	**Activo corriente**	14.300	**0,15**	16.515	**1,75**
	Pasivo corriente	92.296		9.423	
Prueba ácida	**Activo corriente - Inventario**	14.300	**0,15**	16.515	**1,75**
	Pasivo corriente	92.296		9.423	

Los índices de liquidez, miden la capacidad para establecer la facilidad o dificultad que presenta una compañía para pagar sus pasivos corrientes al convertir efectivo sus activos corrientes, tanto así que para el año 2019 por cada dólar de obligación corriente la compañía está en la capacidad de cubrir 0,15 dólares, por cada dólar de obligación corriente.

Al ser los pasivos corrientes superiores a los activos corrientes de la compañía está frente a un capital de trabajo negativo de US$77.996 esto indica que la compañía no puede cumplir con sus obligaciones corrientes, así como tampoco invertir sin contraer préstamos a corto plazo.

Riesgos de gestión: Este indicador tiene por objetivo medir la eficiencia con la cual las empresas utilizan sus recursos. De esta forma, miden el nivel de rotación de los componentes del activo, el pago de las obligaciones y la eficiencia con la cual una empresa utiliza sus activos según la velocidad de recuperación de los valores aplicados en ellos y el peso de diversos gastos de la firma en relación con los ingresos generados por ventas.

16. MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (a continuación…)

Riesgo de Gestión		2019 Resultados		2018 Resultados	
Periodo medio de pago	**Cuentas y documentos por pagar * 360**	402.300	**18**	804.600	**115**
	Compras	22.144		6.981	
Impacto Gastos Adm. Y ventas	**Gastos de Adm. Y ventas**	57.228	**176,94%**	38.412	**79,94%**
	Ventas netas	32.343		48.050	

El período medio de pago es de 18 días, siendo adecuado si se compara con la política de pago a sus proveedores el cual es de hasta 60 días, la empresa se apalanca en sus proveedores.

Riesgos Operativos

Endeudamiento – Solvencia: Los indicadores de endeudamiento o solvencia tienen por objeto medir en qué grado y de qué forma participan los acreedores dentro del financiamiento de la empresa y de la evaluación se desprende un riesgo bajo para la compañía.

Endeudamiento- Solvencia				2019 Resultados		2018 Resultados	
Endeudamiento del Activo	**Total pasivo** / **Total activo**	x	**100%**	92.296 / 520.631	**17,73%**	596.732 / 1.219.724	**48,92%**
Endeudamiento Patrimonial	**Total pasivo** / **Total patrimonio**	x	**100%**	92.296 / 428.335	**21,55%**	596.732 / 622.992	**95,78%**

Existe un endeudamiento comparados con los activos total del 17,73%, lo cual demuestra que la empresa mantiene dependencia frente a sus proveedores y socios por sus dividendos, los cuales son su fuente de financiamiento.

Rentabilidad: Los indicadores de rendimiento, sirven para medir la efectividad de la administración de la empresa para controlar los costos y gastos y de esta manera convertir las ventas en utilidades
La compañía no mantiene sus bienes asegurados, los mismos que se encuentran expuestos a cualquier riesgo de catástrofe natural e incendio.

Rentabilidad		2019 Resultados		2017 Resultados	
Rentabilidad del patrimonio	**Utilidad neta**	-47.047	**-10,98%**	1.546	**0,25%**
	Patrimonio	428.335		622.992	
Margen operacional de utilidad.	**Utilidad operacional**	-47.029	**-145,41%**	2.657	**5,53%**
	Ventas netas	32.343		48.050	
Margen bruto de utilidad	**Utilidad bruta**	10.199	**31,53%**	41.069	**85,47%**
	Ventas netas	32.343		48.050	
Margen neto de utilidad	**Utilidad neta**	-47.047	**-145,46%**	1.546	**3,22%**
	Ventas netas	32.343		48.050	

16. MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (a continuación…)

Al 31 de diciembre del 2019, la compañía con los ingresos operacionales generados en el presente período cubrió sus costos pero no sus gastos operacionales generando un margen neto de pérdida del -145,46%.

Riesgo Legal: La empresa en el presente período no presenta demanda de ninguna índole que le representen riesgos legales. Se determina un riesgo bajo para la empresa.

16.2 RIESGOS ESPERADOS SARS-COV-2 (COVID-19)

En el marco de la emergencia sanitaria dispuesta por el Ministerio de Salud a través de acuerdo ministerial N° 00126-2020, del 11 de marzo del 2020, y el consecuente estado de excepción dispuesto a través del Decreto Ejecutivo N° 1017 por la presidencia de la república, el 16 de marzo del año 2020, a raíz de la pandemia decretada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) producto de la vertiginosa propagación del virus SARS-CoV-2 (COVID-19), las actividades públicas y particulares no esenciales fueron suspendidas, sin fecha cierta de reanudación, representando un evento sui generis, sin parangón en la historia reciente del país y la humanidad. Tal evento ha tomado al gobierno, empresarios y ciudadanía en general por sorpresa y sin planes de contingencia para afrontar la eventual crisis, significando la caída de sectores productivos y la falta de ingresos.

Hemos evaluado los posibles impactos que pudiere tener la compañía como resultado de la emergencia sanitaria causada por el SARS-CoV-2 (COVID-19); y, se concluye que no existen riesgos significativos que nos pudieren afectar como empresa en funcionamiento y por ende al principio de negocio en marcha.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período comprendido entre el 01 de enero de 2020 y la fecha de emisión de este informe (5 de mayo del 2020), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

18. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

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