

# **INVESTEAM S.A.**

## **Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019**

### **CONTENIDO:**

Informe de los Auditores Independientes.  
Estado de Situación Financiera.  
Estado de Resultados Integrales.  
Estado de Cambios en el Patrimonio.  
Estado de Flujos de Efectivo.  
Resumen de las Principales Políticas Contables.  
Notas a los Estados Financieros.  
Apéndice al Informe de los Auditores Independientes.

## Informe de los Auditores Independientes

A los Señores Accionistas de  
Investeam S.A.

### **Opinión**

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

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Investeam S.A. al 31 de diciembre de 2019, así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **Bases para nuestra opinión**

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección “Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA, por sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Principales asuntos de auditoría**

Las cuestiones claves de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra 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 formulación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

### Valuación de instrumentos financieros

Las revelaciones de la Compañía sobre sus instrumentos financieros se incluyen en la Nota 7 a los estados financieros adjuntos. Debido a la importancia del saldo de instrumentos financieros en cada una de las categorías que se incluyen en los estados financieros y el efecto en los resultados que se podrían generar por el proceso de valoración de los instrumentos financieros, dicha valoración ha sido considerada un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito se incluyen a continuación: i) Entendimos y evaluamos el diseño e implementación de los controles relacionados con la valoración de los instrumentos financieros y probamos la eficacia operativa de dichos controles; ii) Seleccionamos una muestra representativa de los saldos y obtuvimos de una fuente independiente la confirmación de dichos saldos y comparamos las respuestas obtenidos con su valor en libros; iii) En la muestra representativa de saldos medidos a costo amortizado evaluamos la aplicación del método de la tasa de interés efectiva aplicado por la administración de la Compañía para la valoración de dichos saldos.

#### Obligaciones financieras - Emisión de títulos valores

La Compañía efectuó la colocación al público de títulos valores por US\$4,000,000, con un plazo de 1,880 días, mediante autorización otorgada en diciembre de 2019 por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; estos recursos fueron destinados a capital de trabajo y sustitución de pasivos. La Compañía debe mantener un estricto cumplimiento de las obligaciones establecidas en la oferta pública, así como las determinadas en las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores. Esta área es considerada importante para efectos de nuestra auditoría debido a que la magnitud del pasivo asociado y de las transacciones contabilizadas es materialmente relevante.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito se incluyen a continuación: i) Obtuvimos confirmaciones de saldos con respecto a los títulos valores colocado y vigente a la fecha de cierre de los estados financieros; ii) Probamos el movimiento de los títulos valores efectuado durante el año relacionado a las colocaciones efectuadas y el descuento sobre los intereses asociados; iii) Realizamos la lectura de la oferta pública autorizada por el Consejo Nacional de Valores; y, iv) Validación del cumplimiento de los resguardos establecidos en la oferta pública, así como lo establecido en las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores.

En el desarrollo de los procedimientos de auditoría mencionados, no identificamos diferencias materiales.

#### **Otra información**

La Administración de la Compañía es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el informe anual, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría respectivo.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o de lo contrario parece estar materialmente equivocada. Si, con base a nuestra revisión del informe anual que la Administración presentará a la Junta de Accionistas, llegamos a la conclusión de que hay una declaración equivocada material de esta otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho a los encargados del Gobierno de la Entidad.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

## **Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista sino hacerlo.

Los miembros de la Administración de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

## **Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

## **Otras cuestiones**

Los estados financieros de Investeam S.A. correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 27 de marzo de 2019.

## **Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios**

Nuestros informes sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de Investeam S.A., como agente de retención y percepción, del Consejo Nacional de Valores, y sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, se emiten por separado.

*BDO Ecuador.*

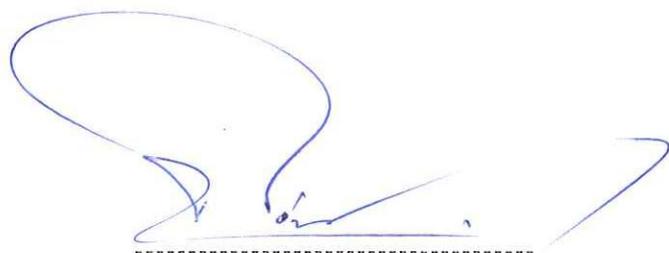
Mayo 14, 2020  
RNAE No. 193  
Guayaquil, Ecuador

*Guillermo Rodríguez C.*

Guillermo Rodríguez C. - Socio

**INVESTEAM S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**(Expresado en U.S. dólares)**

	Notas	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<b>Activos:</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	2,045,308	978,578
Cuentas por cobrar	9	823,991	1,764,492
Inventarios	10	12,512,624	10,380,282
Activos por impuestos corrientes	19	80,896	2,606
Otros activos corrientes		25,773	10,773
<b>Total activos corrientes</b>		<b>15,488,592</b>	<b>13,136,731</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades, muebles y equipos	11	688,063	752,385
Propiedades de inversión	12	4,273,138	7,392,127
Activos intangibles		28,865	45,808
Impuestos diferidos	19	12,808	42,622
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>5,002,874</b>	<b>8,232,942</b>
<b>Total activos</b>		<b>20,491,466</b>	<b>21,369,673</b>



Ing. Luis Córdova Astudillo  
Gerente General

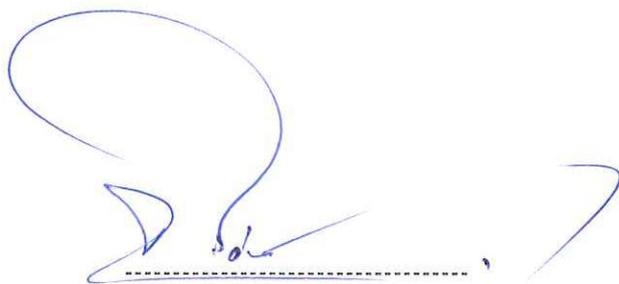


CPA. Jéssica Aspiazú  
Contador General

Ver principales políticas contables  
y notas a los estados financieros

**INVESTEAM S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
(Expresado en U.S. dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<b>Pasivos:</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar	13	3,694,908	4,512,467
Pasivos de contrato	14	1,647,616	2,421,757
Préstamos	15	4,462,538	6,776,029
Obligaciones emitidas	16	192,000	-
Beneficios a los empleados	17	107,838	145,344
Pasivos por impuestos corrientes	20	262,184	182,915
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>10,367,084</b>	<b>14,038,512</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Cuentas por pagar	13	1,026,717	1,361,517
Pasivos de contrato	14	61,226	66,317
Préstamos	15	542,080	705,415
Obligaciones emitidas	16	3,008,000	-
Obligaciones por beneficios definidos	18	88,249	90,971
Impuestos diferidos	20	438,383	535,760
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>5,164,655</b>	<b>2,759,980</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>15,531,739</b>	<b>16,798,492</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital social	20	300,000	300,000
Reservas		1,614,470	1,614,470
Resultados acumulados		3,045,257	2,656,711
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>4,959,727</b>	<b>4,571,181</b>
<b>Total pasivos y patrimonio neto</b>		<b>20,491,466</b>	<b>21,369,673</b>



Ing. Luis Córdova Astudillo  
Gerente General



CPA. Jéssica Aspiazú  
Contador General

Ver principales políticas contables  
y notas a los estados financieros

**INVESTEAM S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
(Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Ingresos	21	8,056,839	10,433,040
Costo de ventas	21	(4,920,907)	(7,646,552)
<b>Utilidad bruta</b>		<b>3,135,932</b>	<b>2,786,488</b>
<b>Gastos operacionales:</b>			
Gastos de administración	22	(1,389,583)	(1,454,894)
Gastos de ventas	23	(488,092)	(625,612)
<b>Utilidad operacional</b>		<b>1,258,257</b>	<b>705,982</b>
Gastos financieros	24	(875,184)	(733,195)
Otros ingresos		24,714	593,522
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		<b>407,787</b>	<b>566,309</b>
<b>Impuesto a la renta:</b>	19		
Impuesto a la renta corriente		(84,223)	(152,170)
Impuesto a la renta diferido		67,563	90,222
<b>Utilidad neta del ejercicio</b>		<b>391,127</b>	<b>504,361</b>
<b>Otro resultado integral:</b>			
<u>Partidas que no se reclasificarán posteriormente</u>			
<u>a resultados:</u>			
(Ganancia) pérdida actuarial		(2,581)	31,637
<b>Resultado integral total del año</b>		<b>388,546</b>	<b>535,998</b>

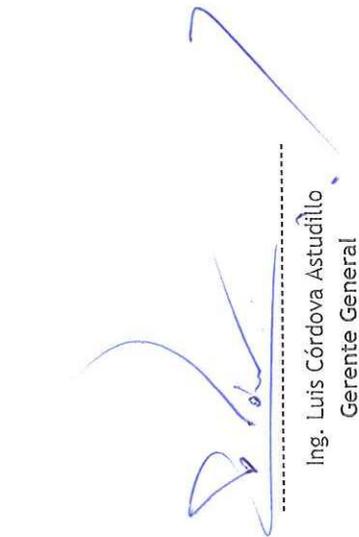
  
.....  
Ing. Luis Córdova Astudillo  
Gerente General

  
.....  
CPA. Jéssica Aspiazú  
Contador General

Ver principales políticas contables  
y notas a los estados financieros.

**INVESTEAM S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
 (Expresado en U.S. dólares)

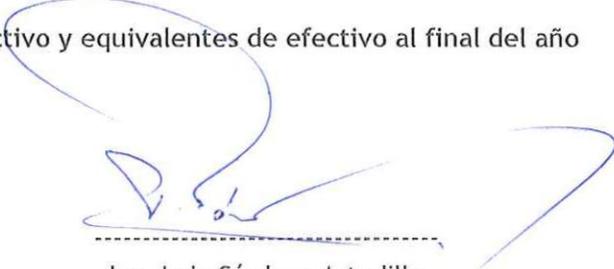
	Resultados acumulados										
	Reservas				Otro resultado integral						Total patrimonio neto
	Capital social	Legal	Facultativa	Subtotal	Planes de beneficios definidos	Provenientes de la adopción de las NIIF	Utilidades de años anteriores	Subtotal resultados acumulados			
Saldo al 31 de diciembre de 2017	300,000	150,000	1,464,470	1,614,470	(10,317)	(341,574)	2,472,604	2,120,713	4,035,183		
Resultado integral total del año	-	-	-	-	31,637	-	504,361	535,998	535,998		
Saldo al 31 de diciembre de 2018	300,000	150,000	1,464,470	1,614,470	21,320	(341,574)	2,976,965	2,656,711	4,571,181		
Resultado Integral del año	-	-	-	-	(2,581)	-	391,127	388,546	388,546		
Saldo al 31 de diciembre de 2019	300,000	150,000	1,464,470	1,614,470	18,739	(341,574)	3,368,092	3,045,257	4,959,727		

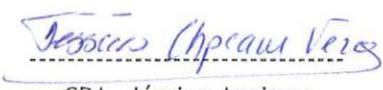
  
 Ing. Luis Córdova Astudillo  
 Gerente General

  
 CPA. Jéssica Aspiazú  
 Contador

**INVESTEAM S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**(Expresados en U.S. dólares)**

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	8,206,454	11,053,423
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(6,630,289)	(7,030,985)
Intereses y comisiones bancarias pagadas	(875,184)	-
Otros ingresos, netos	24,714	-
	725,695	4,022,438
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>		
Efectivo pagado por la compra de propiedades de inversión	(38,011)	(4,804,269)
Efectivo pagado por la compra de propiedades, planta y equipos	(4,848)	(7,508)
Efectivo pagado por la compra de activos intangibles	(4,480)	(38,641)
	(47,339)	(4,850,418)
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>		
Efectivo (pagado) recibido, en obligaciones con instituciones financieras, compañías relacionadas y con terceros	(2,811,626)	887,076
Efectivo recibido en emisión de obligaciones	3,200,000	-
	388,374	887,076
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	1,066,730	59,096
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	978,578	919,482
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	2,045,308	978,578

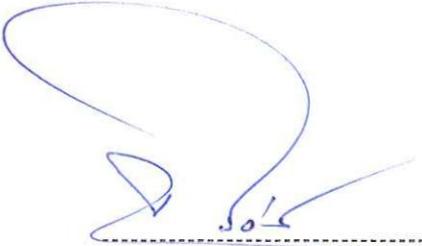
  
 -----  
 Ing. Luis Córdova Astudillo  
 Gerente General

  
 -----  
 CPA. Jéssica Aspiazú  
 Contador General

Ver principales políticas contables  
y notas a los estados financieros.

**INVESTEAM S.A.**  
**CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO CON**  
**EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES**  
**DE OPERACIÓN**  
**(Expresadas en U.S. dólares)**

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Resultado integral total del año	388,546	535,998
Otro resultado integral	2,581	(31,637)
<b>Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:</b>		
Depreciación de propiedades, muebles y equipos	69,170	70,121
Depreciación de propiedades de inversión	-	28,264
Amortizaciones	21,423	15,973
Provisión para participación a trabajadores	71,962	99,937
Provisión para jubilación patronal y desahucio	9,364	22,510
Provisión de impuesto a la renta	84,223	152,170
Efecto de impuestos diferidos	(67,563)	(90,223)
Provisión para cuentas incobrables	11,654	-
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	835,557	(506,066)
Disminución en inventarios	1,024,658	3,644,263
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	(1,601,745)	166,039
(Disminución) en pasivos acumulados	(124,135)	(84,911)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>725,695</b>	<b>4,022,438</b>

  
 Ing. Luis Córdova Astudillo  
 Gerente General

  
 CPA. Jéssica Aspiazú  
 Contador General

Ver principales políticas contables  
 y notas a los estados financieros.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

**Nombre de la entidad:**

Investeam S.A.

**RUC de la entidad:**

0992378042001

**Domicilio de la entidad:**

Av. Juan Tanca Marengo # 100 y Av. Constitución, Edif. Executive Center, oficina 307

**Forma legal de la entidad:**

Sociedad Anónima.

**País de incorporación de la entidad:**

Ecuador.

**Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad:**

Investeam S.A., (en adelante “la Compañía”), fue constituida el 08 de octubre de 2004 en Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil el 21 de octubre del mismo año.

Su objetivo principal es la adquisición de terrenos para construcción de proyectos inmobiliarios por cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares y de toda clase de edificios, etc., para su posterior venta.

En el 2011, la Compañía inicio un importante proyecto inmobiliario denominado “La Romadera”, ubicado en Guayaquil en el kilómetro 1.8 de la Av. Narcisa de Jesús Martillo Morán (Autopista Terminal Terrestre-Pascuales), provincia del Guayas de la Parroquia Tarqui. La dirección de la obra está a cargo de Summa Proyectos C.A. y la promoción inmobiliaria está a cargo de Investeam S.A.

El 12 de diciembre de 2019, mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2019-00038802, la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros del Ecuador autorizó la primera emisión de valores de la compañía por US\$4,000,000. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía colocó US\$3,200,000. (Nota 16)

El control de la Compañía es ejercido por la Junta General de Accionistas.

**Estructura organizacional y societaria:**

La Compañía cuenta con personería jurídica, patrimonio y autonomía administrativa y operativa. Tiene una estructura de tipo funcional, contando con áreas operativas - funcionales internacionales.

**Representante Legal:**

Ing. Luis Fernando Córdova Astudillo.

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en dólares)**

**Composición Accionaria:**

Las acciones de la Compañía, al 31 de diciembre de 2019, están distribuidas de la siguiente manera:

Accionista	Acciones	Participación
Luis Fernando Córdova Astudillo	231,750	77.25%
Sisbrocorp Cia. Ltda.	68,250	22.75%
	<b>300,000</b>	<b>100%</b>

**Situación económica del país:**

En el año 2019, el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

La administración de la Compañía considera que la situación del país ha originado varios efectos negativos en sus operaciones, principalmente en las ventas, por lo cual se han seguido adoptando medidas de ahorro y reestructuración de procesos con el fin de ser más eficiente con menos recursos.

**2. IMPORTANCIA RELATIVA.**

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

**3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.**

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No. 1, cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentra referenciada a su nota.

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en dólares)**

Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

**4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

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

**4.1. Bases de presentación.**

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2019.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 5, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

**4.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.**

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

- a. Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son vigentes a partir del año 2019:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019
Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en dólares)**

Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019
NIC 23 Costos por préstamos	1 de enero de 2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019

Las modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros.

- b. Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevas normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021

Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 Presentación de Estados Financieros	1 de enero de 2020
NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores	1 de enero de 2020
NIIF 3 Combinación de negocios	1 de enero de 2020
NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 Instrumentos financieros	1 de enero de 2020
NIIF 10 Estados financieros consolidados	Por determinar

La Administración estima que estas nuevas normas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en dólares)**

---

**4.3. Moneda funcional y de presentación.**

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

**4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.**

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

**4.5. Efectivo y equivalentes de efectivo.**

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

**4.6. Instrumentos financieros.**

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento negociado.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

Activos financieros.

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

---

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación dada a los activos financieros.

### Clasificación de activos financieros.

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante lo anterior, la Compañía puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía podría irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- La Compañía podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

### Costo amortizado y método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la tasa de interés efectiva es la tasa

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en dólares)**

---

que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial.

Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método de tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas.

Además, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas. El ingreso por intereses se reconoce usando el método de tasa de interés efectiva para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el ingreso por interés se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para activos financieros que han convertido posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio.

Para activos financieros que se convierten posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses es reconocido aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero con deterioro de valor crediticio mejora de manera tal que el activo financiero ya no tiene deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses se reconoce aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la Compañía reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial. El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye como ingresos financieros.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

---

### Activos financieros con deterioro de valor crediticio.

Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- a. dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- b. una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
- c. el prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
- d. se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- e. la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

### Política de castigo.

La Compañía castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo que ocurra primero.

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Compañía, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

### Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento de la Compañía de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

**Resumen de las Principales Políticas Contables****(Expresadas en dólares)**

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan al Grupo en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un contrato de garantía financiera, ya que la Compañía está obligado a realizar pagos solamente en el evento de un incumplimiento por parte del deudor en conformidad con las cláusulas del instrumento que está garantizado, las insuficiencias de efectivo son pagos esperados a reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia en la que incurre menos los importes que la Compañía espera recibir del tenedor, el deudor o un tercero.

Para compromisos de préstamos sin utilizar, una pérdida crediticia es el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Compañía si el tenedor del compromiso de préstamo dispone del préstamo; y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir si dispone del préstamo. Cuando la PCE durante el tiempo de vida del activo se mide sobre una base colectiva para atender los casos en que la evidencia de aumentos significativos en el riesgo crediticio a nivel de instrumento individual puede no estar aún disponible, los instrumentos financieros se agrupan de la siguiente manera:

- Naturaleza de los instrumentos financieros (es decir, las cuentas comerciales, deudores varios, otros deudores de la Compañía son cada uno evaluados como un grupo separado. Los préstamos a partes relacionadas son evaluados por pérdidas crediticias esperadas sobre una base individual);
- Estatus de morosidad;
- Naturaleza, tamaño e industria de los deudores;
- Naturaleza de las garantías por cuentas por cobrar por arrendamientos; y
- Clasificaciones crediticias externas si estuvieren disponibles.

**Baja en cuentas de activos financieros.**

La Compañía da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados.

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en dólares)**

---

Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral es reclasificada a resultados.

En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio el cual la Compañía ha elegido en el reconocimiento inicial medirlo a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral no es reclasificada a resultados, pero es transferida a resultados acumulados.

**Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio.**

Clasificación como deuda o patrimonio.

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por la Compañía se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de patrimonio.

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

Pasivos financieros.

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo o a VRCCR.

Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado.

Los pasivos financieros que no sean:

- una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios;
- mantenidos para negociar; o
- designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en dólares)**

---

estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

**Baja en cuentas de pasivos financieros.**

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y son convertidos al tipo de cambio de cierre de cada período de reporte. Para pasivos financieros que son medidos a VRCCR, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y se reconocen en resultados para pasivos financieros que no sean parte de una relación de cobertura.

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Compañía se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

**Reconocimiento y medición 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; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

**Medición posterior.**

**(a) Cuentas por cobrar.**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cientes: Son registradas al precio de venta pactado contractualmente con el cliente, respecto al modelo de la vivienda negociada y sus características, mediante transferencia al cliente de la totalidad de los

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

riesgos y beneficios de la propiedad inmueble. Estas cuentas por cobrar son registradas en función de las viviendas concluidas y que están negociables o vendibles.

Compañías relacionadas: Estas cuentas corresponde a montos adeudados por partes relacionadas por la venta de inmuebles. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses.

Otras: Representadas principalmente por préstamos a empleados, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso, que es equivalente a su costo amortizado.

(b) *Otros pasivos financieros.*

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

- (i) Proveedores y terceros: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior 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 60 días. En el caso de que sus plazos de pago pactados sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro de gastos por intereses.
- (ii) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado.
- (iii) Emisión de obligaciones: Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación.

Los intereses devengados en estas operaciones se presentan en el Estado de Resultados Integrales bajo el rubro “Gastos Financieros”, los intereses pendientes de pago se presentan en el Estado de Situación Financiera, bajo el rubro “Obligaciones con instituciones financieras”.

4.7. Inventarios.

Comprende todos los costos directamente relacionados con la construcción de los proyectos inmobiliarios.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

---

Medición inicial.- los costos de urbanización y villa se determinan en base al costo incurrido en su desarrollo y construcción más los gastos generales relativos a la fecha de terminación de las obras. Los inventarios de productos terminados se miden por su costo; el cual incluye: costo de obra, precio de compra, aranceles de importación, otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición o producción para darles su condición y ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares.

Medición posterior.- el costo de los inventarios se determina por el método promedio ponderado y se miden al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

Los costos correspondientes a la construcción de los proyectos son registrados en el rubro de inventarios debido a que se cuenta con documentación soporte apropiada de dichas activaciones, las cuales incluyen todos los costos de honorarios por la construcción del proyecto, estudios preliminares de ingeniería y obra civil, licencias y permisos de funcionamiento, costos financieros, reducciones por desistimientos de compras, entre otros.

Los costos de construcción se acumulan hasta la posterior entrega de los inmuebles a los beneficiarios. Una vez concluida la construcción, en este grupo contable se registrarán los bienes construidos para ser vendidos, en el curso normal de la operación.

### 4.8. Propiedades, muebles y equipos.

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial.- las propiedades, muebles y equipo, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior.- las propiedades, muebles y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Edificios	30 años	Cero(*)
Instalaciones	10 años	Cero(*)
Muebles de oficinas	10 años	Cero(*)
Equipos de oficinas	3 años	Cero(*)
Equipos electrónicos	3 años	Cero(*)
Equipos de comunicación	3 años	Cero(*)

(\*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

**4.9. Propiedades de inversión.**

Las propiedades de inversión son terrenos mantenidos con la finalidad de obtener ingresos por plusvalías (apreciación del capital en la inversión), pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso de la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión se contabilizan inicialmente a su valor de adquisición y posteriormente serán medidos a su valor razonable, por medio de valoraciones periódicas a ser realizadas por peritos independientes debidamente registrados y calificados en la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros.

Las valoraciones deberán ser realizadas anualmente por la compañía o, en su defecto, en la fecha en la cual la Administración de la compañía cuente con la información de cambios significativos en el valor razonable de dichos activos. Los incrementos o decrementos en el valor en libros que surgen de la revalorización de los terrenos se cargan a “Otros ingresos neto”, en el estado de resultado integral.

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía revaluó sus propiedades de inversión en US\$556,078.

**Resumen de las Principales Políticas Contables****(Expresadas en dólares)****4.10. Pasivos por beneficios a los empleados.**

Pasivos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes.- en este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

**4.11. Provisiones.**

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito).

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

### 4.12. Pasivos de contrato.

Los pasivos de contratos constituyen la obligación de la Compañía a transferir bienes o servicios a un cliente, por los cuales la Compañía ha recibido un pago por parte de su cliente.

La compañía presenta los siguientes pasivos de contratos:

- **Anticipos:** incluyen valores pagados por anticipados de clientes, su liquidación se efectúa a través de la entrega o prestación de bienes y servicios, según correspondan, por parte de la compañía.
- **Ingresos diferidos:** estos ingresos diferidos constituyen principalmente el cobro anticipado de los valores determinados en los contratos. Estos contratos tienen un plazo de vigencia principalmente de 60 meses. La compañía transfiere estos valores a resultados mensuales por el método de línea recta con base al servicio prestado de acuerdo al plazo de vigencia del respectivo contrato.

### 4.13. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a la renta.- en este grupo contable se registra el impuesto a la renta corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a la renta corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2019 y 2018 asciende a 25% respectivamente. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- Impuesto a la renta diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

### 4.14. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran los saldos de las cuentas de adopción por primera vez NIIF, subcuentas de superávit por valuación y otros ajustes de NIIF; así como la cuenta de utilidades retenidas.

### 4.15. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por ventas son reconocidos por la Compañía considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de cada una de las obligaciones de desempeño.

La Compañía reconoce el ingreso cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia al cliente de los bienes y servicios comprometidos.

Los ingresos son medidos al valor razonable de la consideración recibida o por recibir y representa los montos a recibir por los bienes provistos en el curso normal de los negocios, neto de los descuentos e impuestos relacionados.

La Compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos puede ser valorado de manera fiable, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Compañía, según se describe a continuación:

- Ventas de bienes: la generación de ingresos ordinarios proviene principalmente de la venta de las unidades inmobiliarias. Esto ocurre cuando el cliente obtiene el control de los bienes vendidos o suministrados, y no hay obligaciones de desempeño no separables pendientes de cumplirse y no existen obligaciones incumplidas que puedan afectar la aceptación de los productos por parte del cliente. La entrega al cliente no se da hasta que los productos han sido transferidos, al igual que los riesgos de obsolescencia y el cliente ha aceptado los productos de acuerdo con el contrato y la condición de venta pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada.

Adicionalmente, para el registro de ingresos, se requiere que el cliente acepte los productos de acuerdo al contrato de venta y que la Compañía tenga evidencia objetiva que se han satisfecho los criterios de aceptación

- Ventas de servicios: los ingresos provenientes de servicios, correspondientes a contratos a precios fijos, que se reconocen en el período en el que se prestan, considerando el grado de terminación de la prestación al cierre del año (método del porcentaje de terminación).

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

**4.16. Costos y gastos.**

Se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función.

**4.17. Medio ambiente.**

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieran afectar el medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

**4.18. Estado de flujos de efectivo.**

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

**4.19. Cambios en políticas y estimaciones contables.**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

**5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DETERMINADOS POR LA ADMINISTRACIÓN.**

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Provisión por cuentas incobrables.- El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Compañía reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el

**Resumen de las Principales Políticas Contables****(Expresadas en dólares)**

instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

La evaluación de si deberían ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

Impuestos diferidos.- al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

Vidas útiles y valores residuales.- al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

Deterioro de activos no corrientes. La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

Una pérdida por deterioro en relación con el menor valor de inversiones no se reversa.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

### 6. POLITICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

La Administración de la Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

**Riesgo de crédito.**

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados y relacionados, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

**Riesgo de liquidez.**

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
<b><u>Año terminado en diciembre 31, 2019:</u></b>		
Cuentas por pagar	3,694,908	1,026,717
Pasivos de contrato	1,647,616	61,226
Préstamos	4,462,538	542,080
Obligaciones emitidas	192,000	3,008,000
	<b>9,997,062</b>	<b>4,638,023</b>
<b><u>Año terminado en diciembre 31, 2018:</u></b>		
Cuentas por pagar	4,512,467	1,361,517
Pasivos de contrato	2,421,757	66,317
Préstamos	6,776,029	705,415
	<b>13,710,253</b>	<b>2,133,249</b>

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

El índice deuda - patrimonio de la Compañía, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Total pasivos	15,531,739	16,798,492
Menos efectivo y equivalentes de efectivo	(2,045,308)	(978,578)
Total deuda neta	13,486,431	15,819,914
Total patrimonio neto	4,959,727	4,571,181
Índice de deuda - patrimonio neto	2.72%	3,46%

**Riesgo de mercado.**

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía considera fluctuaciones razonablemente posible a los cambios de tasas de interés en un rango de +/- 0.50%, situación que en el estado de resultado no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

7. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

Clasificación	Grupo	Tipo	A costo Amortizado
Activos financieros	Efectivo y equivalentes de efectivo	Corrientes	2,045,308
	Cuentas por cobrar	Corrientes	823,991
Pasivos financieros	Cuentas por pagar	Corrientes	3,694,908
		No corrientes	1,026,717
	Pasivos de contrato	Corrientes	1,647,616
		No corriente	61,226
	Préstamos	Corrientes	4,462,538
		No corriente	542,080
Obligaciones emitidas	Corrientes	192,000	
	No corriente	3,008,000	

# INVESTEAM S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Caja		1,052	130,440
Bancos	(1)	1,033,336	848,138
Inversiones temporales	(2)	1,010,920	-
		<u>2,045,308</u>	<u>978,578</u>

(1) Al 31 de diciembre 2019 y 2018, corresponden a saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses y no tienen restricción para su uso.

(2) Un detalle de las inversiones temporales fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Banco Bolivariano C.A.:</u>			
Depósito a plazo fijo con tasa de interés del 5,75% de interés nominal anual y vencimiento en enero de 2020.		1,000,000	-
<u>Byron Espinoza:</u>			
Inversión al 9,00% de interés nominal anual y vencimiento en enero de 2020.		10,920	-
		<u>1,010,920</u>	<u>-</u>

### 9. CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Clientes	(1)	406,422	459,180
Compañías relacionadas	(Nota 19)	147,710	529,049
Anticipos a proveedores	(2)	122,292	342,352
Otras cuentas por cobrar	(3)	159,221	433,911
Deterioro acumulado de créditos incobrables		(11,654)	-
		<u>823,991</u>	<u>1,764,492</u>

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluyen saldos por cobrar por la venta de unidades inmobiliarias, así como concesiones de los locales de la plaza comercial “Romería Plaza”, las cuales tienen vencimiento promedio de 30 días y no generan intereses. Un detalle de la antigüedad de los saldos de activos financieros, fue como sigue:

Antigüedad	Diciembre 31, 2019		Diciembre 31, 2018	
	Saldo	Deterioro	Saldo	Deterioro
Por vencer	59,178	-	2,491	-
De 1 a 90 días	219,454	-	416,459	-
De 91 a 180 días	22,424	-	-	-
De 181 a 360 días	31,116	-	14,047	-
Mayor a 360 días	74,250	(11,654)	26,183	-
	406,422	(11,654)	459,180	-

Considerando la solvencia de los deudores y el comportamiento histórico de la cobranza y el análisis de pérdidas crediticias esperadas, la Compañía ha estimado que la provisión de deudores incobrables al 31 de diciembre de 2019, es suficiente.

- (2) Al 31 de diciembre de 2019, corresponden principalmente anticipos entregados a Abiamcorp S.A. e Industrias de Concretos Roca C.A., para la realización de obras en los proyectos inmobiliarios.
- (3) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente a Hormigonera Guayaquil S.A. en la adquisición de materiales de construcción que son utilizados en los proyectos inmobiliarios.

Al 31 de diciembre de 2018, corresponde principalmente a garantías entregadas a Materiales de Viviendas Mavisa S.A.

10. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Inventario en construcción:</u>			
Terrenos	(1)	6,762,475	4,813,521
Obras en curso		4,722,028	4,293,297
<u>Inventario disponible para la venta:</u>			
Casas terminadas		-	98,216
Condominios		782,108	1,059,864
Riada		246,013	115,384
		12,512,624	10,380,282

# INVESTEAM S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (1) Corresponde a terrenos donde se desarrolla los proyectos inmobiliarios de la Urbanización La Romadera US\$152,658 (2018: US\$225,551); Nexus US\$3,318,811 (2018: US\$4,380,173); Romería Plaza US\$118,806 (2018: US\$207,797); Los Prados US\$3,172,200.

### 11. PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Costo	1,122,636	1,117,788
Depreciación acumulada	(434,573)	(365,403)
	<b>688,063</b>	<b>752,385</b>
<u>Clasificación (neto de depreciación):</u>		
Edificios	488,131	509,992
Instalaciones	167,102	192,666
Muebles y enseres	24,825	30,595
Equipos electrónico	8,005	19,132
	<b>688,063</b>	<b>752,385</b>

Los movimientos de propiedades, muebles y equipos, fueron como sigue:

# INVESTEAM S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Concepto		Edificios	Instalaciones	Muebles y enseres	Equipo electrónico	Total
<b>Al 31 de diciembre de 2019:</b>						
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(1)	509,992	192,666	30,595	19,132	752,385
Adquisiciones		-	1,306	-	3,542	4,848
Depreciación		(21,861)	(26,870)	(5,770)	(14,669)	(69,170)
Saldos al 31 de diciembre de 2019		488,131	167,102	24,825	8,005	688,063
<b>Al 31 de diciembre de 2018:</b>						
Saldos al 31 de diciembre de 2017		531,813	217,699	36,226	29,260	814,998
Adquisiciones		-	1,345	901	5,385	7,631
Venta/Baja		-	-	(123)	-	(123)
Depreciación		(21,821)	(26,378)	(6,409)	(15,513)	(70,121)
Saldos al 31 de diciembre de 2018		509,992	192,666	30,595	19,132	752,385

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 edificios está conformado por una oficina ubicada en el edificio “Executive Center” tercer piso, el cual mantiene una hipoteca abierta a favor del Banco Guayaquil por US\$412,811. (Nota 15)

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Terrenos	(1)	837,490	3,994,489
Edificios	(2)	3,435,648	3,397,638
	(3)	<u>4,273,138</u>	<u>7,392,127</u>

(1) Un detalle de los terrenos, es como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Plaza Comercial Romería Plaza	837,490	822,290
Terreno vía a Salitre lote 23	-	289,352
Terreno vía a Salitre lote 25	-	318,120
Terreno vía a Salitre lote 24	-	382,239
Terreno vía a Salitre lote 9-32	-	1,194,577
Revalorización de terrenos	-	987,911
	<u>837,490</u>	<u>3,994,490</u>

Al 31 de diciembre de 2019, la compañía transfirió a inventarios los terrenos para el desarrollo del proyecto inmobiliario “Los Prados”.

(2) Un detalle de los edificios, es como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Oficinas comerciales	<u>3,435,648</u>	<u>3,397,638</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los valores de edificios de la propiedad de inversión están conformado por 34 unidades de negocios en el proyecto inmobiliario “Romería Plaza”.

# INVESTEAM S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

(3) Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Saldo inicial	7,392,127	2,616,122
Adiciones	38,011	4,248,191
Revalorizaciones	-	556,078
Transferencia a inventarios	(3,157,000)	-
Depreciación	-	(28,264)
Saldo final	4,273,138	7,392,127

### 13. CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Corto plazo:</u>			
Partes relacionadas y accionistas	(Nota 19)	3,049,168	3,697,651
Proveedores	(1)	492,399	553,468
Intereses por pagar		13,898	42,885
Otras		139,443	218,463
		3,694,908	4,512,467
<u>Largo plazo:</u>			
Partes relacionadas y accionistas	(Nota 19)	919,678	1,141,695
Intereses		12,667	-
Otras cuentas por pagar		94,372	219,822
		1,026,717	1,361,517
		4,721,625	5,873,984

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluye principalmente facturas por compra de bienes y servicios, las cuales tienen vencimiento promedio de 90 días y no devengan intereses.

### 14. PASIVOS POR CONTRATOS.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representa principalmente anticipos de clientes entregados a la Compañía la cual incluye principalmente el cobro del 30% de la cuota de entrada inicial del bien inmueble que pueden diferirse hasta 24 meses, así mismo los importes recibidos por el 70% restante del precio de venta del bien inmueble.

# INVESTEAM S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 15. PRÉSTAMOS

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Préstamos con instituciones financieras	3,561,099	4,806,947
Obligaciones con terceros	1,366,546	2,341,043
Sobregiros bancarios	10,566	312,315
Intereses por pagar	66,407	21,139
	<b>(1) 5,004,618</b>	<b>7,481,444</b>
Clasificación:		
Corriente	4,462,538	6,776,029
No corriente	<b>(2) 542,080</b>	<b>705,415</b>
	<b>5,004,618</b>	<b>7,481,444</b>

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, estos préstamos se conforman de la siguiente manera:

		Al 31 de diciembre 2019			
Acreedor		Tasa anual	Vencimientos hasta	Corto plazo	Largo plazo
Bancos locales	(a)	8.50% al 9.33%	Diciembre de 2021	3,019,020	542,080
Obligaciones con terceros	(b)	7% al 10%	Diciembre 2020	1,432,952	-
Sobregiros bancarios				10,566	-
				<b>4,462,538</b>	<b>542,080</b>
		Al 31 de diciembre 2018			
Acreedor		Tasa anual	Vencimientos hasta	Corto plazo	Largo plazo
Bancos locales	(a)	8.50% al 9.33%	Diciembre de 2021	4,101,533	705,415
Obligaciones con terceros	(b)	7% al 10%	Diciembre 2019	2,362,181	-
Sobregiros bancarios				312,315	-
				<b>6,776,029</b>	<b>705,415</b>

# INVESTEAM S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (a) Al 31 de diciembre de 2019, estos préstamos están garantizados con hipotecas abiertas sobre propiedades e inventario de la Compañía por US\$10,162,120 y garantías personales.
- (b) Representan préstamos de capital de trabajo que devengan un interés del 7% al 10% anuales, respaldados por pagarés y la respectiva tabla de amortización, cuyo vencimiento es menor a un año.
- (2) Un detalle por vencimientos de los saldos de obligaciones con instituciones financieras a largo plazo, fue como sigue:

Año	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
2020		337,490
2021	542,080	367,925
	542,080	705,415

### 16. OBLIGACIONES EMITIDAS.

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Obligaciones emitidas (1)	3,200,000	-
Clasificación:		
Corriente	192,000	-
No corriente (2)	3,008,000	-
	3,200,000	-

- (1) Al 31 de diciembre de 2019, el saldo por pagar de los títulos valores emitidos, son los siguientes:

No. Emisión	Tipo	Fecha de colocación	Días de vencimiento	Tasa de interés	Clase	Monto nominal colocado	Saldo por pagar
I	Emisión	19-dic-2019	1800	8.00%	B	100,000	100,000
I	Emisión	19-dic-2019	1800	8.00%	B	1,500,00	1,500,000
I	Emisión	20-dic-2019	1797	8.00%	B	500,000	500,000
I	Emisión	23-dic-2019	1796	8.00%	B	1,100,000	1,100,000
							3,200,000

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

El 7 de octubre de 2019, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionista autorizó que la Compañía realice la I Emisión de Obligaciones a largo plazo por un monto de US\$4,000,000. La Compañía celebró un contrato de emisión con Advfin S.A. casa de valores por US\$4,000,000, aprobado mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2019-00038802 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros con fecha del 12 de diciembre de 2019, e inscrita bajo el No. 2019.G.01.002803 de fecha 16 de diciembre de 2019. El plazo de duración es hasta 1,440 días clase A y 1,880 días clase B en títulos de forma desmaterializada con tasa de interés del 8.00%, el capital es amortizable semestralmente clase A y B a partir de la fecha de emisión, con calificación AAA. Los recursos captados serán utilizados 78% para capital de trabajo y 22% restante para sustitución de pasivos mantenidos con instituciones financieras y terceros.

- (2) Un detalle por vencimientos de los saldos de obligaciones emitidas a largo plazo, fue como sigue:

Año	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
2021	448,000	-
2022	448,000	-
2023	448,000	-
2024	1,664,000	-
	3,008,000	-

**17. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Participación trabajadores por pagar	(1)	71,962	99,937
Beneficios de ley a empleados		35,876	45,407
		107,838	145,344

- (1) Los movimientos de participación trabajadores por pagar fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Saldo inicial	99,937	158,093
Provisión del año	71,962	99,937
Pagos	(99,937)	(158,093)
Saldo final	71,962	99,937

**18. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Jubilación patronal	65,567	67,442
Desahucio	22,682	23,529
	<b>88,249</b>	<b>90,971</b>

**18.1. Jubilación patronal.-** De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Saldos al comienzo del año	67,442	74,426
Costo de los servicios del período corriente	16,697	20,584
Costo por intereses	2,869	2,994
Ganancias actuariales	(4,977)	(18,836)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(16,464)	(11,726)
Saldo al final del año	<b>65,567</b>	<b>67,442</b>

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

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

# INVESTEAM S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Saldos al comienzo del año	23,529	25,139
Costo de los servicios del período corriente	5,276	6,378
Costo por intereses	986	996
Pérdidas (ganancias) actuariales	7,558	(1,075)
Costos de servicios pasados	-	(7,909)
Beneficios pagados	(14,667)	-
Saldo al final del año	22,682	23,529

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por un actuario independiente al 31 de diciembre de 2019 y 2018. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al resultado del año.

Los supuestos actuariales utilizados para propósitos de los cálculos actuariales fueron los siguientes:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
	%	%
Tasa de descuento	3.62	4.25
Tasa de incremento salarial corto plazo	3	3
Tasa de incremento salarial largo plazo	1.50	1.50
Tasa de rotación promedio	12.59	9.94
Tasa pasiva referencial	5.87	5.10
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

# INVESTEAM S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

	Jubilación Patronal	Bonificación por desahucio
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	(5,347)	(1,113)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	-8%	-5%
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	5,858	1,218
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	9%	5%
Variación OBD (tasa de incremento salarial +0.5%)	5,956	1,284
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial +0.5%)	9%	6%
Variación OBD (tasa de incremento salarial -0.5%)	(5,479)	(1,186)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	-8%	-5%

### 19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar y pagar a relacionadas, fue como sigue:

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Cuentas por cobrar:</u> (Nota 9)				
Summa Proyectos C.A.	Proveedor	Anticipos	147,710	529,049
<u>Cuentas por pagar corto plazo:</u> (Nota 13)				
Summa Proyectos C.A.	Proveedor	Comercial	1,697,300	2,728,093
Sisbrocorp S.A.	Accionista	Comercial	267,917	269,917
Ing. Luis Córdova Astudillo	Accionista	Comercial	535,439	503,030
Ing. Luis Córdova Astudillo	Accionista	Dividendos	161,818	196,611
Alfredo Arellano Párraga	Proveedor	Comercial	200,000	-
Carlos Ernesto Caco	Proveedor	Comercial	93,414	-
Lily Arellano Samaniego	Proveedor	Comercial	63,280	-
Julio Arellano Matamoros	Proveedor	Comercial	30,000	-
			3,049,168	3,697,651
<u>Cuentas por pagar largo plazo:</u> (Nota 13)				
Summa Proyectos C.A. (1)	Proveedor	Comercial	719,678	941,695
Ing. Luis Córdova Astudillo (2)	Accionista	Comercial	200,000	200,000
			919,678	1,141,695

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a canjes en la cual los proveedores entregan a Summa Proyectos C.A. bienes y servicios, y éstos reciben a cambio por parte de Investeam S.A. viviendas terminadas.

# INVESTEAM S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (2) Corresponde a préstamo con plazo de 2 años, que devenga un interés del 7% anual.

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

	Relación	Transacción	Años terminados en,	
			Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Ventas:</u>				
Summa Proyectos C.A.	Cliente	Comercial	1,028,280	216,214
<u>Compras:</u>				
Summa Proyectos C.A.	Proveedor	Trabajos de construcción	976,873	2,481,602
		Dirección técnica	654,190	109,867
		Reembolsos	634,040	589,322
		Otros	6,219	6,254
Asociación de Propietarios de la Urbanización La Romadera	Proveedor	Alícuotas	-	83,959
		Asesoría técnica	159,289	149,333
Ing. Luis Córdova Astudillo	Proveedor	Representación legal	14,933	14,933
	Proveedor		14,933	14,933
			<u>2,445,544</u>	<u>3,435,270</u>

## 20. IMPUESTOS.

20.1. Un resumen de los saldos por cobrar y pagar, fue como sigue

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Anticipo de impuesto a la renta pagado	68,607	-
Crédito tributario por retenciones en la fuente de IR	8,492	
Crédito tributario por IVA	3,797	2,606
	<u>80,896</u>	<u>2,606</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto al valor agregado por pagar	153,798	60,706
Retenciones en la fuente de IR por pagar	46,503	24,902
Convenio de anticipo de impuesto a la renta	61,883	97,177
Impuesto a la renta por pagar		130
	<u>262,184</u>	<u>182,915</u>

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

20.2. **Conciliación tributaria:** La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Utilidad antes de impuesto a la renta	407,785	566,309
Menos:		
Diferencia temporaria reversión VNR	(145,042)	-
Diferencia temporaria reversión desahucio y jubilación patronal	(4,688)	-
Más:		
Diferencia temporaria generación desahucio y jubilación patronal	19,599	-
Diferencia temporaria generación deterioro de cartera	10,876	-
Gastos no deducibles	48,362	42,372
Base imponible	336,892	608,681
Impuesto a la renta causado 25%	84,223	152,170
Impuesto a la renta	84,223	152,170
Anticipo del impuesto a la renta	(152,830)	(148,660)
Impuesto a la renta del período	84,223	152,170

20.3. **Movimiento del impuesto a la renta por pagar.**

Los movimientos del impuesto a renta por pagar, fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Saldo inicial	130	-
Provisión del período	84,223	152,170
Pagos	(130)	-
Crédito tributario por retenciones en la fuente	-	(3,380)
Anticipo de impuesto a las ganancias pagado	(84,223)	(148,660)
Saldo final	-	130

# INVESTEAM S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 20.4. Saldos del impuesto diferido.

Los saldos de impuestos diferidos fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Activos por impuestos diferidos:</u>		
Obligaciones por beneficios definidos	10,089	6,361
Deterioro de carterá	2,719	-
Provisión considerada GND	-	36,261
	<u>12,808</u>	<u>42,622</u>
<u>Pasivos por impuestos diferidos:</u>		
Revalorización propiedades de inversión	438,383	535,760

Un resumen de las diferencias entre las bases tributarias y financieras, que originaron los impuestos diferidos, fue como sigue:

	Base		Diferencia	
	Tributaria	Financiera	Permanente	Temporal
<u>Diciembre 31, 2019:</u>				
Obligaciones por beneficios definidos	40,356			40,356
Deterioro de cartera	10,876			10,876
Revalorización de propiedades de inversión	1,753,534			1,753,534
	<u>1,804,766</u>			<u>1,804,766</u>
<u>Diciembre 31, 2018:</u>				
Mantenimiento de villas	145,042			145,042
Beneficios Sociales	25,445			25,445
Revalorización propiedad de inversión	2,143,039			2,143,039
	<u>2,313,526</u>			<u>2,313,526</u>

El movimiento de impuestos diferidos, fue como sigue:

Concepto	Saldo Inicial	Resultados	Saldo Final
<u>Año terminado en diciembre 31, 2019:</u>			
<u>Activos por impuestos diferidos:</u>			
Obligaciones de beneficios definidos	6,361	3,728	10,089
Deterioro de cartera	-	2,719	2,719
Provisión considerada GND	36,261	(36,261)	-
	<b>42,622</b>	<b>(29,814)</b>	<b>12,808</b>
<u>Pasivos por impuestos diferidos:</u>			
Revalorización propiedad de inversión	(535,760)	97,376	(438,384)
<u>Año terminado en diciembre 31, 2018:</u>			
<u>Activos por impuestos diferidos:</u>			
Gastos mantenimientos de villas	36,261	-	36,261
Valor neto de realización	13,847	(13,847)	-
Obligaciones por beneficios definidos	-	6,361	6,361
	<b>-</b>	<b>(7,486)</b>	<b>42,622</b>
<u>Pasivos por impuestos diferidos:</u>			
Revalorización propiedad de inversión	(633,467)	97,707	(535,760)

## 20.5. Aspectos Tributarios.

### Tarifa del impuesto a la renta.

### Provisión para los años 2019 y 2018.

La provisión para el impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 25%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del impuesto a la renta para sociedades es el 25%; sin embargo, si una empresa tiene accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, cuyo beneficiario efectivo de tales acciones sea una persona natural residente en Ecuador, con una participación directa o indirecta superior o igual al 50% su tarifa de impuesto a la

renta se incrementará en 3 puntos porcentuales. Si la participación es menor al 50% del total de acciones, los 3 puntos porcentuales se incrementarán sobre la porción de accionistas residentes o establecidos en paraísos fiscales cuyo beneficiario efectivo se una persona natural residente en Ecuador.

Adicionalmente se incrementará 3 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta sobre la porción que se haya incumplido con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta las fechas establecidas en la normativa tributaria (Anexo APS febrero de cada año).

Las sociedades consideradas como microempresas deberán deducir adicionalmente el valor de una fracción básica desgravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales (US\$11,310 para 2019).

Adicionalmente las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (22%), dicho beneficio se aplicará siempre que se mantenga o incremente el empleo.

#### Anticipo para los años 2019 y 2018.

El anticipo del impuesto a la renta para el año terminado el 31 de diciembre del 2018, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).

A partir del año 2019 el anticipo de impuesto a la renta puede ser determinado y pagado de manera voluntaria. Quienes accedan a pagarlo, el cálculo será realizado considerando el 50% del impuesto a la renta causado menos retenciones corrientes.

Durante el año 2019, la Compañía pagó el anticipo de impuesto a la renta por US\$152,830.

#### Reinversión de utilidades.

Las sociedades exportadoras habituales, productoras de bienes que incorporen al menos el 50% de valor agregado nacional a sus procesos (manufactureras) y las operadoras de turismo receptivo que reinvierta sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa efectiva del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Pago mínimo de impuesto a la renta.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, hasta el ejercicio fiscal 2018, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

A partir del ejercicio fiscal 2016 y hasta el ejercicio fiscal 2018, cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Para el año 2019, si el anticipo determinado y pagado es superior al impuesto a la renta causado, el exceso es sujeto de devolución por parte del Servicio de Rentas Internas. Esto en virtud de que el anticipo de impuesto a la renta dejó de ser el mínimo valor a pagar por concepto de impuesto a la renta.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2017 al 2019.

Precios de transferencia.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar adicional al anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que

no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

En la referida resolución también se indica que para determinar los montos acumulados indicados en el párrafo anterior, no se deberá considerar las siguientes operaciones:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos imputables a tales ingresos
- Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas
- Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración
- Operaciones con otras partes relacionadas locales, siempre que no se cumplan condiciones determinadas en dicha resolución.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$15,000.

La Compañía durante los años 2019 y 2018, ha mantenido operaciones mayores a US\$3,000,000, pero no mayores a US\$15,000,000, por lo cual debe presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas.

---

**Otros asuntos.**

Con fecha 21 de agosto de 2018, se publica la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias:

**Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas**

a) Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados

- 12 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que éstas se efectúen fuera de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.
- 8 años contados desde el primer año en el que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión, para aquellas que se realicen dentro de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.
- Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica cuando la sociedad genere empleo neto. Si las nuevas inversiones productivas se ejecutan en sectores priorizados industrial, agroindustrial y agro asociativo, dentro de los cantones de frontera, la exoneración será de 15 años.

b) Exoneración del ISD en los siguientes casos:

Para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, en los pagos realizados por:

- Importaciones de bienes de capital y materia prima necesarias para el desarrollo del proyecto, hasta los montos y plazos establecidos en el contrato.
- Dividendos distribuidos, después del pago del impuesto a la renta, durante el plazo indicado en el contrato, siempre que la inversión provenga del extranjero y se demuestre el ingreso de divisas al país.

Para las sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, estarán exonerados del ISD los pagos al exterior por concepto de dividendos en favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

c) Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones en industrias básicas

- Exoneración por 15 años contados desde el primer año en que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión
- El plazo se ampliará por 5 años más si las inversiones se realizan en cantones fronterizos
- Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica solo en sociedades que generen empleo neto

---

**Principales reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno**

- a) Exención del impuesto a la renta, sobre las utilidades, rendimientos o beneficios netos que se distribuyan a los accionistas de sociedades, cuotahabientes de fondos colectivos o inversionistas en valores provenientes de fideicomisos de titularización en el Ecuador, siempre que cumplan determinadas condiciones.
- b) Se incorpora los siguientes sectores como prioritarios, los cuales también pueden acogerse a la exoneración del impuesto a la renta:
  - Sector agrícola
  - Oleo química
  - Cinematografía y audiovisuales y eventos internacionales
  - Exportación de servicios
  - Desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, y servicios en línea
  - Eficiencia energética
  - Industrias de materiales y tecnología de construcción sustentables
  - Sector industrial, agroindustrial y agro asociativo
- c) Se amplía el límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad, del 1% al 5%.
- d) Se establece la exoneración del impuesto a la renta por 20 años para los emprendimientos de turismo comunitario y/o asociativo, de micro, pequeñas y medianas empresas.
- e) Para los exportadores habituales y el sector turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos destinados a la promoción y publicidad.
- f) Se establece la deducción de costos y gastos por publicidad o patrocinio deportivo que sean realizados dentro del programa plan estratégico para el desarrollo deportivo.
- g) La tarifa de impuesto a la renta (a partir del año 2019) se incrementa en tres puntos porcentuales, cuando en la cadena de accionistas existe un residente establecido o amparado en un paraíso fiscal y si el beneficiario efectivo es residente en Ecuador, o cuando no se cumple la obligación de reportar hasta el beneficiario efectivo.
- h) El porcentaje de retención de dividendos o utilidades será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad.
- i) Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.

- 
- j) Se elimina la devolución del anticipo de impuesto a la renta en la parte que exceda el TIE.
  - k) Se incluye como bienes gravados con tarifa 0% de IVA a la compra de:
    - Vehículos eléctricos para uso particular, transporte público y de carga.
    - Baterías, cargadores, cargadores para electrolinerías para vehículos híbridos y eléctricos.
    - Paneles solares y plantas para el tratamiento de aguas residuales.
    - Barcos pesqueros de construcción nueva de astillero.
  - l) Tarifa 0% de IVA en servicios de construcción de viviendas de interés social.
  - m) Tarifa 0% de IVA en renta de tierras para uso agrícola.
  - n) Devolución de IVA para exportadores de servicios.
  - o) Devolución de IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social, sobre el impuesto pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto.
  - p) Uso del crédito tributario de IVA, pagado en compras o retenido por clientes, se limita a 5 años.
  - q) Devolución del IVA pagado en actividades de producción audiovisuales, televisivas y cinematográficas.
  - r) Los contribuyentes que no sean consumidores finales y mantenga transacciones con proveedores del RISE, deberán emitir liquidación de compras, registrando el IVA, el cual podrá ser utilizado como crédito tributario, de ser el caso.

**Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en Ecuador**

- a) Se excluye como hecho generado del ISD a las compensaciones.
- b) Se incluye en las exoneraciones del ISD los pagos por concepto de:
  - Transferencias o envíos efectuados a entidades financieras del exterior en atención al cumplimiento de condiciones establecidas para el otorgamiento de sus créditos.
  - Amortización de capital e intereses de créditos otorgados por intermediarios financieros u otro tipo de instituciones debidamente calificadas.
  - Pagos por mantenimiento de barcos de astillero.
- c) Se establece la devolución del ISD para exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital y también para las comisiones de servicios de turismo receptivo

---

**Disposiciones**

- a) Si se registra gastos con empresas fantasmas o inexistentes, la facultad determinadora del SRI se incrementa a 6 años.
- b) En base a las condiciones de las finanzas públicas y la balanza de pagos, se podrá reducir la tarifa de impuesto a la salida de divisas.
- c) En el caso de órdenes de pago no canceladas en 30 días a proveedores de bienes y servicios de las instituciones descritas en los numerales 1 y 3 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, tales proveedores podrán pagar sin intereses sus obligaciones tributarias hasta el mes siguiente de efectuada la transferencia.
- d) Los incentivos para la atracción de inversiones privadas tendrán una vigencia de 24 meses, plazo dentro del cual se deberá iniciar la nueva inversión productiva.

**Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria**

Con fecha 31 de diciembre de 2019, se publica la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias principales:

**Impuesto a la renta**

- a) Están exentos de impuesto a la renta únicamente los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.

Se considera como ingreso gravado el 40% del dividendo efectivamente distribuido. La sociedad que los reparte deberá actuar como agente de retención sobre el ingreso gravado, de la siguiente manera:

- Retención de hasta el 25%, si se reparte a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador
  - Retención del 25% si se reparte en favor de personas naturales o jurídicas, no residentes en Ecuador
  - Retención del 35% si se reparte en favor de accionistas constituidos o ubicados en paraísos fiscales, o cuando no se haya cumplido el deber de informar sobre los propietarios de los títulos representativos de capital (accionistas, socios, beneficiarios)
- b) Para quienes produzcan o comercialicen productos agropecuarios que se mantengan en estado natural (sectores agrícola, avícola, pecuario, apícola, cunícola y carnes) podrán acogerse al impuesto a la renta único, mediante el cual, el impuesto es calculado con base en una tabla de ingresos progresivos aplicando una tarifa desde el 0% hasta el 2% sobre los ingresos, más un impuesto sobre la fracción básica.

- c) Para las actividades del sector bananero se establece el impuesto a la renta único, que implica el pago de una tarifa de hasta el 2% sobre los ingresos brutos obtenidos por producción y venta local de banano; y del 3% sobre los ingresos generados por exportación de banano.
- d) Se elimina la obligación de determinar y pagar el anticipo de impuesto a la renta, el cual podrá ser pagado de manera voluntaria, aplicando una fórmula equivalente al 50% del impuesto causado menos retenciones.
- e) Se elimina la deducción de gastos personales para personas naturales que tengan ingresos superiores a US\$ 100.000, excepto cuando se trate de gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas.
- f) Para los bancos, compañías aseguradoras, y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria, los intereses sobre créditos externos otorgados por partes relacionadas, serán deducibles siempre y cuando el monto total de estos préstamos no sea mayor al 300% con respecto al patrimonio. Para otras sociedades y personas naturales, los intereses sobre créditos otorgados por partes relacionadas, serán deducibles siempre que el interés no sea mayor al 20% de la utilidad antes de participación laboral, intereses, depreciaciones y amortizaciones. El exceso de las relaciones indicadas será no deducible.
- g) Serán deducibles las provisiones por desahucio y jubilación patronal respaldados en estudios actuariales. Para la jubilación la deducción aplicará sobre empleados con tiempo de servicio mayor a 10 años con el mismo empleador, y los aportes en efectivo de estas provisiones sean administradas por empresas especializadas.
- h) Se establece una deducción adicional del 50% sobre los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales.
- i) Se podrá deducir un 50% adicional sobre los seguros contratados para seguros de crédito para la exportación.
- j) Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas, y proyectos deportivos previamente calificados.
- k) Serán deducibles las donaciones a entidades educativas para carreras de pregrado y posgrado afines a ciencias de la educación, hasta el 1% de ingresos gravados.
- l) Se incluye como sectores prioritarios a servicios de infraestructura hospitalaria, servicios educativos, servicios culturales y artísticos.

**Impuesto al valor agregado**

- a) Se grava con tarifa 0% a las flores, follajes, ramas cortadas, cultivo agrícola o actividad agropecuaria, tractores de llantas de hasta 300 hp, glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos, papel periódico, y para el sector pesquero industrial en la compra de embarcaciones, maquinaria y materiales.

- b) Se incluye como hecho generador del IVA (tarifa 12%) la importación de servicios digitales.
- c) Se incluye como servicios gravados con el 0% de IVA el suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube, y recarga eléctrica de vehículos.
- d) Se excluye como agentes de retención de IVA a los exportadores y a los operadores de turismo que facturan turismo receptivo. Se incluye como agentes de retención a las emisoras de tarjetas de crédito por pagos de servicios digitales.

**Impuesto a los consumos especiales**

- a) Se incrementa del 25% al 30% los márgenes mínimos de comercialización para el cálculo del ICE.
- b) Se establecen reformas en cuanto a la determinación de la base imponible y tarifas para el pago del ICE, especialmente en cuanto a fundas plásticas, telefonía móvil, cervezas.

**Impuesto a la salida de divisas**

- a) Respecto a la exoneración del ISD en pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses a instituciones financieras internacionales o entidades no financieras calificadas destinadas a financiamiento de vivienda, microcrédito, derechos representativos de capital, se reduce de 360 a 180 días el plazo mínimo.
- b) En la exoneración del pago de ISD en dividendos distribuidos por sociedades de Ecuador, luego del pago de impuesto a la renta a favor de otras sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en el Ecuador, se incluye los pagos a beneficiarios ubicados o constituidos en paraísos fiscales.
- c) Los pagos al exterior por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones provenientes del exterior (ingresadas al mercado de valores) o de aquellas destinadas para vivienda, no estarán condicionadas al plazo mínimo 360 días en el país.

**Otras reformas**

- a) Se establece el régimen impositivo para microempresas el cual implica el pago del impuesto a la renta del 2% sobre ingresos brutos, presentación de declaraciones semestrales de IVA e ICE, no obligación de actuar como agente de retención, excepto en importación de servicios.
- b) Se establece una contribución temporal para contribuyentes que en el año 2018 tuvieron ingresos gravados mayores a US\$ 1.000.000, la cual deberá ser pagada en los años 2020, 2021 y 2022, considerando una tarifa que va del 0,10% hasta el 0,20% sobre los ingresos del 2018. Esta contribución no es deducible y tampoco puede ser utilizada como crédito tributario.

- c) Los exportadores podrán acceder a un mecanismo de devolución simplificada de tributos al comercio exterior, excepto el IVA.

**21. PATRIMONIO.**

**Capital.**- Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social es de US\$300,000 y está constituido por 300,000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

**Reservas**

**Legal.**- la Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**Facultativa.**- Corresponde a apropiaciones de las utilidades de años anteriores y de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

**Resultados acumulados.**

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Utilidades retenidas distribuibles	3,368,092	2,976,965
<u>Otros resultados integrales:</u>		
Planes para beneficios definidos	18,739	21,320
<u>Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF:</u>		
Pérdida por valuación	(341,574)	(341,574)
	<u>3,045,257</u>	<u>2,656,711</u>

(1) Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF.

De acuerdo con el Reglamento para el destino que se le dará a los saldos de las cuentas de resultados acumulados provenientes de la adopción “NIIF”, publicado en el Registro oficial 566 del 28 de octubre de 2011, los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta de Resultados acumulados, subcuenta “Superávit por valuación y otros ajustes “NIIF”, que generaron un saldo acreedor, solo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. En el caso de registrar un saldo deudor, este podrá ser absorbido por resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

**22. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en			
	Diciembre 31, 2019		Diciembre 31, 2018	
	Venta	Costo de venta	Venta	Costo de venta
Parque de negocios Nexus	5,350,254	3,142,636	4,373,612	3,012,008
Unidades habitacionales "La Riada"	1,026,979	770,242	1,599,378	1,197,005
Unidades habitacionales "La Romadera"	600,597	379,452	1,666,310	1,108,746
Condominios Romadera	490,866	370,265	2,619,314	2,220,586
Oficinas "Romeria Plaza"	340,005	258,312	-	-
Prestación de servicios	248,137	-	174,426	108,207
	<b>8,056,838</b>	<b>4,920,907</b>	<b>10,433,040</b>	<b>7,646,552</b>

**23. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Sueldos y salarios y bonificaciones	478,637	451,424
Honorarios profesionales	286,303	352,671
Alícuotas	124,094	83,959
Impuestos y contribuciones	92,649	98,294
Depreciaciones y amortizaciones	90,592	114,358
Participación a trabajadores	71,962	99,937
Servicios básicos	38,550	40,113
Mantenimiento y reparaciones	30,429	46,714
Seguros	17,315	38,592
Trámites	15,498	35,013
Otros beneficios al personal	13,714	14,789
Deterioro de cartera	11,654	-
Suministros de oficina	11,142	16,659
Otros gastos	107,044	62,371
	<b>1,389,583</b>	<b>1,454,894</b>

# INVESTEAM S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 24. GASTOS DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Publicidad	257,169	220,939
Sueldos y salarios y bonificaciones	200,816	362,042
Suministros de oficinas	20,196	29,907
Servicios básicos	2,966	2,015
Otros gastos	6,945	10,709
	<b>488,092</b>	<b>625,612</b>

### 25. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Intereses por obligaciones	665,517	703,285
Pérdida en venta de títulos valores	97,213	-
Comisiones	93,259	145
Gastos bancarios	3,636	2,895
Otros	15,559	26,870
	<b>875,184</b>	<b>733,195</b>

### 26. CONTRATOS.

A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por la Compañía con sus proveedores:

Proveedor: Summa Proyectos C.A.

Fecha	Obra	Precio	Plazo
2/ene/2019	Nexus Parque de Negocios Bloque 3 cimentación	El costo del contrato es de US\$140,785, incluido IVA. Por la dirección técnica la Compañía pagará el 15% más IVA del precio de la obra.	3 meses

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Fecha	Obra	Precio	Plazo
2/ene/2019	Cerramiento de la urbanización Nexus Etapa I que colinda con la urbanización Nexus Etapa II y la Urbanización La Romadera	El precio por la ejecución del contrato asciende US\$43,04 incluido IVA. Por la dirección técnica la Compañía pagará el 15% más IVA del precio de la obra.	3 meses
14/ene/2019	Cerramiento de las unidades de negocios ubicadas en el bloque 4, específicamente de la 20 a la 22, de la Urbanización Nexus etapa I	El precio asciende a US\$77,234 incluido IVA. Por la dirección técnica la Compañía pagará el 15% más IVA del precio de la obra.	18 semanas
18/feb/2019	Canchas deportivas de la Urbanización Nexus etapa I	El precio asciende a US\$67,261 incluido IVA. Por la dirección técnica la Compañía pagará el 17% más IVA del precio de la obra.	54 días
12/jul/2019	Construcción y dirección técnica de unidad de negocios ubicada en la manzana 6420, solar 20 de la etapa I de la Urbanización Nexus	El precio asciende a US\$30,827 incluido IVA. Por la dirección técnica la Compañía pagará el 15% más IVA del precio de la obra.	21 semanas
12/ago/2019	Cimentación de la unidad de negocios ubicada en el bloque 3, específicamente la 12, de la urbanización Nexus etapa I	El precio asciende a US\$30,867 incluido IVA. Por la dirección técnica la Compañía pagará el 15% más IVA del precio de la obra.	7 semanas
12/ago/2019	Construcción y dirección técnica de las obras preliminares y cimentación de la unidad de negocios 5 ubicada en el bloque 4, específicamente la 12, de la urbanización Nexus etapa I	El precio asciende a US\$34,488 incluido IVA. Por la dirección técnica la Compañía pagará el 15% más IVA del precio de la obra.	8 semanas
5/sep/2019	Construcción y dirección técnica de la canalización para el Sistema contra incendios de la etapa I de la Urbanización Nexus	El precio asciende a US\$62,165 incluido IVA. Por la dirección técnica la Compañía pagará el 12% más IVA del precio de la obra.	3 meses

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Fecha	Obra	Precio	Plazo
2/oct/2019	Construcción y dirección técnica de la cisterna para el Sistema contra incendios de la etapa I de la Urbanización Nexus	El precio asciende a US\$36,688 incluido IVA. Por la dirección técnica la Compañía pagará el 12% más IVA del precio de la obra.	5 meses
2/oct/2019	Construcción y dirección técnica del cuarto de bombas para el Sistema contra incendios de la etapa I de la Urbanización Nexus	El precio asciende a US\$32,553 incluido IVA. Por la dirección técnica la Compañía pagará el 12% más IVA del precio de la obra.	5 meses
17/oct/2019	Construcción y dirección técnica de la unidad de negocios ubicada en la manzana 6420, solar 05 de la etapa I de la Urbanización Nexus	El precio asciende a US\$46,880 incluido IVA. Por la dirección técnica la Compañía pagará el 15% más IVA del precio de la obra.	15 semanas
17/oct/2019	Construcción y dirección técnica de la unidad de negocios ubicada en la manzana 6422, solar 12 de la etapa I de la Urbanización Nexus	El precio asciende a US\$43,758 incluido IVA. Por la dirección técnica la Compañía pagará el 15% más IVA del precio de la obra.	15 semanas
17/oct/2019	Construcción y dirección técnica de la unidad de negocios ubicada en la manzana 6422, solar 13 de la etapa I de la Urbanización Nexus	El precio asciende a US\$61,045 incluido IVA. Por la dirección técnica la Compañía pagará el 15% más IVA del precio de la obra.	13 semanas
17/oct/2019	Construcción y dirección técnica del cerramiento de la Urbanización Nexus Etapa II que colinda con la Urbanización La Romadera	El precio asciende a US\$34,088 incluido IVA. Por la dirección técnica la Compañía pagará el 15% más IVA del precio de la obra.	2 meses

**Proveedor: Incach S.A.**

<b>Fecha</b>	<b>Obra</b>	<b>Precio</b>	<b>Plazo</b>
30/sep/2019	Construcción de tres villas modelos que se ubicarán en los lotes que de acuerdo a los planos del proyecto estarán identificados con los números 2,3 y 4 de la mz 3 etapa 1 del proyecto urbanístico Los Prados	El costo del contrato es de US\$18,000, incluido IVA.	54 días

**Proveedor: Daniel Alejandro Rodríguez Ycaza**

<b>Fecha</b>	<b>Obra</b>	<b>Precio</b>	<b>Plazo</b>
7/mar/2019	Fabricación, montaje y reparaciones de puertas, mamparas, ventanas y demás elementos de aluminio y vidrio que requiera la Plaza Comercial Romería Plaza	El costo del contrato es de US\$28,325, incluido IVA.	54 días

**27. CONTINGENTES.**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

**28. SANCIONES.**

**De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.**

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

**De otras autoridades administrativas.**

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

**29. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.**

Emergencia Sanitaria - COVID-19:

De acuerdo a lo mencionado en el Acuerdo Ministerial 126 emitido en el Registro Oficial Suplemento 160 de 12 de marzo de 2020, el Gobierno Ecuatoriano declaró el Estado de Emergencia Sanitaria en todos los establecimientos del Sistema Nacional

de Salud por 60 días pudiéndose extender en caso de ser necesario. Posteriormente al estado de emergencia, el 16 de marzo de 2020 se decretó el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, disponiéndose ciertas medidas dentro de las cuales se encuentra la restricción a la libertad de tránsito y movilidad, esta restricción genera que las operaciones de las compañías en el Ecuador se vean afectadas considerablemente a partir de esa fecha.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía se encuentra en proceso de reestructuración de sus operaciones administrativas, financieras y comerciales que le permitan estimar la existencia o no de posibles efectos en sus estados financieros del año 2020.

**30. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 14 de mayo de 2020 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros.

---

## Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además, como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento o la vulneración del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre su presentación razonable, obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- También proporcionamos a los encargados de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.