

## CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. es una compañía anónima constituida en el Ecuador el 23 de febrero de 2005, regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 99 años, inscrita en el Registro Mercantil el 6 de abril de 2005.

El domicilio principal de la compañía donde desarrollan sus actividades es la provincia del Guayas, Ciudadela Bahía Norte Mz. 57 Solar 1 Edificio Sky Building 6to.piso.

La actividad principal de CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. es la construcción de toda clase de obras arquitectónicas y urbanísticas, tales como viviendas, edificios, centros comerciales, residenciales y condominios; así como, la prestación de servicios profesionales de asesoría en el diseño y construcción de obras. La compañía inició sus operaciones en el año 2012.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía, en sesión realizada el 12 de septiembre del 2014, resolvió que la compañía se inscriba en el Registro de Mercado de Valores y se realice la primera emisión de obligaciones de CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. por US\$3 millones de conformidad con las características y condiciones adoptadas en dicha junta y autorizó a sus directores para decidir las características de la emisión.

Mediante resolución No. SCVS-INMV-DNAR-15-0001102 del mes de abril de 2015 se certifica que CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. se encuentra inscrita en el Registro de Mercado de Valores como emisor privado del sector no financiero bajo el No. 2015.G.01.001532. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha efectuado 2 emisiones de obligaciones por un total de US\$8 millones, de los cuales mantiene un saldo por pagar de US\$ 4,2 millones a la mencionada fecha (Ver nota 13).

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía cuenta con 100 empleados, que se encuentran distribuidos en personal administrativo y operativo.

En agosto 23 de 2019, mediante resolución No. SCVS-INMV-DNFCDN-2019-00685 emitida por la Superintendencia de Compañías y Seguros fue declarada la intervención de la Compañía, debido a que a criterio del Organismo de Control CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. efectuó transacciones de venta de materiales y maquinarias a sus compañías relacionadas Constructura e Inmobiliaria Construalero S.A. y Minorca Capital Min-Cap S.A. mediante la utilización de facturas comerciales negociables, las cuales carecían de sustancia económica, puesto que no se evidenció intención de transferir el control de los activos materia de la negociación por parte del vendedor. La intervención fue levantada por parte de la Superintendencia de Compañías y Seguros e Intendencia Nacional de Mercado de Valores en febrero 18 de 2020 y representó para CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. una sanción administrativa con una multa equivalente a 13 salarios básicos unificados, esto es US\$5,018.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN**

### **2.1. Declaración de cumplimiento**

La preparación de los presentes estados financieros ha sido preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador es la entidad encargada de su control y vigilancia.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

### **2.2. Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por ciertas propiedades que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 "Inventarios" o el valor en uso de la NIC 36 "Deterioro de los Activos".

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

### **2.3. 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 opera la Compañía. La moneda funcional y de presentación de la Fundación es el dólar de los Estados Unidos de América.

### 3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES Y SU APLICACIÓN

#### 3.1. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual.

El efecto potencial de la aplicación de cualquier NIIF nueva y revisada emitida por el IASB luego del 31 de diciembre de 2019 pero antes de que los estados financieros hayan sido emitidos también debe ser considerado y revelado. El impacto de la aplicación de las NIIF nuevas y revisadas es solo con fines ilustrativos. Las entidades deben analizar el impacto según hechos y circunstancias específicos.

#### 3.2. Normas contables nuevas y revisadas, emitidas 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 están vigentes a partir del año 2019:

<u>Nuevas normas</u>	<u>Fecha de aplicación obligatoria</u>
NIIF 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
<u>Nuevas interpretaciones</u>	
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019
<u>Enmiendas a NIIF's</u>	
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto sobre la renta	1 de enero de 2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
NIIF 3 Combinación de negocios	1 de enero de 2019 (*)
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	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 (*)

(\*) Esta Norma no es aplicable en los estados financieros de la Compañía.

##### b. Normas nuevas y modificadas no adoptadas por la compañía porque su efecto no es significativo en la preparación de estos estados financieros al 31 de diciembre de 2019:

###### Nuevas interpretaciones

CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias (publicada en junio 2017) (vigente a partir de 2019)

###### Enmiendas a NIIF's

NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa (publicada en octubre de 2017) (vigente a partir de 2019)

NIC 12 Consecuencias del impuesto sobre la renta de los dividendos (publicada en diciembre de 2017) (vigente a partir de 2019)

NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan (publicada en febrero de 2018) (vigente a partir de 2019)

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:

<u>Nuevas normas</u>	<u>Fecha de aplicación obligatoria</u>
Marco conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021
NIC 1 y NIC 8 Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad	1 de enero de 2020
<u>Nuevas enmiendas</u>	
NIIF 3 Definición de un negocio	1 de enero de 2020
NIIF 9, NIIF 7 y NIC 39 Proporcionar tranquilidad de los efectos potenciales de la incertidumbre causada por la reforma a los índices de referencia de tasas de interés interbancaria ofrecida (IBOR)	1 de enero de 2020

#### 4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros separados se detallan a continuación:

##### 4.1. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera se clasifican los saldos en función a sus vencimientos; en corriente cuando el vencimiento es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha sobre la que se informe en los estados financieros y como no corriente, aquellos saldos con vencimientos mayores a doce meses.

##### 4.2. Bancos

Representa el efectivo de los saldos depositados en cuentas corrientes en instituciones bancarias locales y extranjeras, los cuales son de libre disponibilidad.

##### 4.3. Otros activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados: activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (préstamos y cuentas por cobrar) y activos

financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

#### **4.3.1. Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados**

Son instrumentos financieros mantenidos para negociar o designados a valor razonable en el reconocimiento inicial por la Administración de la Compañía.

Los instrumentos financieros clasificados en esta categoría son presentados como activos corrientes y denominados "Derivados Financieros". Los cambios que ocurren en el valor razonable de estos instrumentos financieros por efectos de cotizaciones en el mercado bursátil del exterior se registran con crédito contra la cuenta "Otros Ingresos No Operacionales" en el Estado de Resultados Integral.

#### **4.3.2. Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento**

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

#### **4.3.3. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

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

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

#### **4.3.4. Activos financieros disponibles para la venta**

Son activos no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de otras categorías.

Estos activos se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción. Posteriormente se miden al valor razonable y las ganancias o pérdidas que se originan por efectos de la valoración de las inversiones son registradas según el caso, en las cuentas de Ganancia o Pérdida en Valoración de las Acciones en el estado del resultado integral en concordancia con lo que establece la NIIF 9 "Instrumentos Financieros".

Los ingresos por intereses son calculados utilizando el método del costo amortizado y se reconocen en resultados del período.

#### **4.3.5. Baja de un activo financiero**

La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

#### 4.4. Activos por impuestos corrientes

Corresponden principalmente a: retenciones tanto del IVA como de la fuente del impuesto a la renta efectuadas por clientes, así como el IVA pagado en las compras realizadas por la Compañía; las cuales, se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las referidas cuentas de impuestos.

#### 4.5. Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Es clasificado como propiedades y equipos a todo bien tangible adquirido para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como propiedades y equipos. Para el efecto, estos activos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Adquiridos por la entidad
- Usados en la producción y venta de los productos o para propósitos administrativos
- Utilizados durante más de un período contable
- Generen beneficios económicos futuros a la Compañía
- El costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- La Compañía mantenga el control de estos activos.

##### 4.5.1. Medición en el momento del reconocimiento

Las propiedades y equipos se contabilizan a su costo de compra menos depreciación y deterioro.

El costo inicial de las propiedades y equipos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha; así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

El costo de los elementos de las propiedades y equipos comprende:

- a) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b) Todos 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 gerencia.
- c) La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento; así como, la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.

- d) Las reparaciones y mantenimiento mayores que se realicen de manera periódica y que son necesarios para que el activo genere beneficios económicos futuros, se cargan a gastos a medida que se incurran. Solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil o su capacidad económica, estos se asimilan como parte del componente y se depreciarán desde la fecha de adquisición hasta la vida útil del componente principal. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

#### 4.5.2. *Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo*

Después del reconocimiento inicial las propiedades y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

#### 4.5.3. *Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación*

Después del reconocimiento inicial, las maquinarias y equipos son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de las propiedades y equipos se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo la denominación de reserva de revaluación de propiedades, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de las maquinarias y equipos es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

#### 4.5.4. *Retiro o venta de propiedades y equipos*

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

#### 4.5.5. *Métodos de depreciación, vidas útiles*

El costo de las propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada año y el efecto de cualquier cambio en la estimación es registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Máquinas y equipos	10
Vehículos	5
Equipos de computación y software	3

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada elemento propiedades y equipos.

Las propiedades y equipo empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

A criterio de la Administración de la Compañía, aquellos bienes de propiedades y equipos que no van a ser transferidos o vendidos no están sujetos a un valor de rescate; por lo cual, no es necesario establecer valor residual.

#### 4.6. Propiedades de inversión

Las propiedades de Inversión son inmueble mantenidos con la finalidad de obtener ingresos por plusvalías (apropiación 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 propósito administrativos.

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

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 información de cambios significativos en el valor razonable de dichos activos. Los incrementos en el valor en libros que surgen de la revaluación de los terrenos se cargan a "Otros ingresos" en el estado de resultado integral.

#### 4.7. Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención, se reconoce en el estado de resultados integral durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo o se registran como parte de las propiedades y equipos en concordancia con lo que establece la NIC 23 "Costos por Préstamos".

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

#### 4.8. Costos por intereses

La Compañía tiene edificaciones en construcción financiadas con operaciones bancarias, en las cuales aquellos costos financieros incurridos dentro del periodo auditado son capitalizados, es decir forman parte del costo de adquisición de sus propiedades y equipo, de acuerdo con lo que indica la NIC 23 "Costos por Préstamos". La política de la Compañía es incluir los costos por intereses como parte del costo de adquisición de aquellos activos considerados como aptos desde la fecha de inicio del financiamiento hasta que se encuentren disponibles para su uso.

#### 4.9. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio; tales como: accionistas, compañías y partes relacionadas, obligaciones patronales son reconocidas al inicio y posteriormente a su valor nominal.

#### 4.10. Provisiones

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación y pueda hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

Las provisiones se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes. Estos saldos se muestran a valor nominal el mismo que se aproxima al valor razonable.

#### 4.11. Pasivos por impuestos corrientes

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos, gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o no deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

No obstante, la tarifa impositiva será del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

#### 4.12. Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

- a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador y de acuerdo con el método del devengado.
- b. Vacaciones al personal: se registra el costo sobre la base del devengado.
- c. Participación a los trabajadores: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año.

Beneficios de largo plazo:

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

La Compañía determina anualmente la provisión para la jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontado los flujos de salida de efectivo a una tasa de 8.21% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de Alta Calidad del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son: tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, aumentos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se registran en el estado de resultado integral, en la cuenta Otro Resultado Integral (ORI).

#### 4.13. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

La compañía opera principalmente con contratos a precios fijos y por administración, si el resultado de un contrato puede ser medido de manera fiable, los ingresos asociados con el contrato de construcción se reconocen con base al avance de las actividades del contrato al final de cada periodo (método de porcentaje de terminación). El resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con fiabilidad cuando: (i) el ingreso total del contrato puede ser medido de forma fiable, (ii) es probable que los beneficios económicos asociados con el contrato fluyan a la compañía, (iii) los costos de terminación del contrato y la etapa de terminación pueden ser medidos de forma fiable, y (iv) los costos atribuibles al contrato pueden ser claramente identificados y medidos de forma fiable, por lo que los costos reales incurridos del contrato pueden ser comparados con las estimaciones previas. Cuando el resultado de una construcción no puede ser medido de forma fiable (principalmente durante las primeras etapas de un contrato), los ingresos del contrato sólo se reconocen en la medida en que sea probable recuperar los costos incurridos.

Al aplicar el método del porcentaje de terminación, los ingresos reconocidos (como se definen a continuación) corresponden al total de los ingresos del contrato multiplicado por la tasa de terminación real basada en el porcentaje del total de los costos (como se definen a continuación) incurridos a la fecha, frente a los costos estimados totales a incurrir por el contrato.

Los ingresos del contrato corresponden al importe inicial del ingreso acordado en el contrato y cualquier variación de las actividades acordadas reclamos e incentivos monetarios en la medida en que es probable que los ingresos asociados se realicen, y se puedan medir de una manera fiable. Los ingresos facturados por los cuales aún no se ha prestado el servicio de construcción correspondiente se reconocen como anticipos recibidos de clientes.

Los costos del contrato incluyen todos aquellos que se relacionan directamente con el contrato y los costos que son atribuibles a la actividad de contratación en general y puedan ser imputados al contrato. Los costos que se relacionan directamente con un contrato específico incluyen: costos de los sitios de trabajo (incluida la supervisión de la obra), costos de los materiales utilizados en la construcción; los costos de diseño y asistencia técnica que se relaciona directamente con el contrato.

Los contratos de administración corresponden a costos y gastos que la compañía factura al cliente por concepto de reembolsos de gastos, por este servicio la compañía cobra una comisión por dirección técnica la cual es reconocida como ingresos una vez que el servicio es prestado.

Los ingresos por servicios se reconocen cuando los servicios son prestados y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la compañía y el monto de los ingresos pueda ser medido confiablemente, independientemente del momento en que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por la prestación de servicios de construcción, menos las devoluciones o descuentos existentes dentro del periodo. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b) Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción en un corto plazo;
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad;
- d) Los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

#### **4.14. Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

Los costos financieros están compuestos principalmente de gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

Los gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Los gastos de administración corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos; así como, de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa de la Compañía.

#### **4.15. Estado de Flujo de Efectivo**

Los flujos originados por actividades de la operación, incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral. El método utilizado para la presentación del estado de flujos de efectivo es el Directo.

#### **4.16. Compensación de saldos y transacciones**

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

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

#### **4.17. Normas contables, nuevas y revisadas, emitidas y su aplicación**

Las normativas que se describen a continuación deben ser aplicadas de forma efectiva en el año actual.

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son obligatorias en cuanto a su aplicación a partir del 1 de enero de 2017 o posteriormente.

#### 4.17.1. Normas que entraron en vigencia durante el año en curso

Las siguientes normas están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2018:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones)	Enero 1, 2018

#### 4.17.2. Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

Las entidades deben revelar en sus estados financieros el posible impacto de las NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia. Las siguientes revelaciones reflejan una fecha de corte al 31 de diciembre de 2018. El efecto potencial de la aplicación de cualquier NIIF nueva y revisada emitida por el IASB luego del 31 de diciembre de 2018 pero antes de que los estados financieros hayan sido emitidos también debe ser considerado y revelado. El impacto de la aplicación de las NIIF nuevas y revisadas es solo con fines ilustrativos. Las entidades deben analizar el impacto según hechos y circunstancias específicos.

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), pero aún no son efectivas, las cuales se indican a continuación:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>
CINIIF 23	Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las Ganancias
NIC 12	Modificaciones a la Normativa "Impuestos a las Ganancias"
NIC 23	Modificaciones a la Normativa "Costos por préstamos"

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

La Administración de la Compañía prevé que la adopción de estas normas no tendrá un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones.

## 5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración efectúe estimaciones, juicios y supuestos necesarios que afectan la aplicación de políticas contables y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

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

#### Deterioro de activos

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades y equipos, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimado.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36 "Deterioro de valor de activos", la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

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

#### Provisión por beneficios a los empleados:

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

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la Administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

Las obligaciones por prestaciones definidas de la compañía se descuentan a una tasa establecida por referencia a las tasas de mercado al final del período de referencia de los bonos corporativos de alta calidad. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

### Impuesto a la renta corriente

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

## 6. BANCOS

Al 31 de diciembre de 2019, incluye principalmente US\$169,973 de saldos en cuentas corrientes en instituciones bancarias locales, los cuales no generan intereses y son de libre disponibilidad. En el año 2018, estos saldos fueron de US\$698,210.

## 7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representa una inversión en Fondo de Inversión flexible efectuada en una Institución administradora de fondos y fideicomisos, con una tasa de interés de 4.9% y vencimiento indefinido. Un detalle es como sigue:

	Diciembre 31,					
	2019			2018		
	Unidades Disponibles	Valor de Unidad	(En US dólares)	Unidades Disponibles	Valor de Unidad	(En US dólares)
Inversión Flexible	11,161.85	116.23	1,297,435	11,161.85	114.18	1,274,488
Fideicomiso						
Bosques Ceibos			0			47,631
Total			1,297,435			1,322,119

## 8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un resumen de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(En US dólares)	
Comerciales	8,091,500	12,049,136
(-) Deterioro de cartera	(3,388,102)	0
(-) provisión para cuentas incobrables	<u>(1,216,533)</u>	<u>(1,018,274)</u>
Total comerciales	3,486,865	12,772,085
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipos a proveedores	1,166,637	2,488,100
Compañías relacionadas, nota 22	11,073,916	816,106
Empleados	24,261	75,207
Otras	<u>3,580,517</u>	<u>2,948,093</u>
Total	<u>19,332,196</u>	<u>17,363,368</u>

**Comerciales.** - Al 31 de diciembre de 2019, representan saldos por cobrar por facturación de obras y proyectos de construcción, los cuales tienen plazos promedios de vencimientos hasta en 60 días y no generan intereses. Estos saldos están conformados de la siguiente manera:

	US dólares
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>China Cmc Engineering Co. Ltda.:</b> Este saldo representa la liquidación de contrato por la construcción del proyecto Universidad Nacional de Educación (UNAE), en el que se estableció un saldo por cobrar a esta empresa originado por préstamo, sin embargo, este saldo no ha sido reconocido por el cliente, por lo cual la compañía registró una pérdida por deterioro del 100% sobre el saldo de esta cuenta por cobrar.</li> </ul>	3,255,147
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Servicios de Contratación de Obras (SECOB):</b> Este saldo representa avance de obra del proyecto Hospital del Niño sobre la cual se encuentra pendiente de facturar por parte de la compañía hasta que se apruebe la planilla por parte del fiscalizador de la obra.</li> </ul>	731,812
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sinohydro Corporation Limited:</b> Representa saldo por cobrar en el proyecto "Coca Codo Sinclair" por construcción de Centro de Operaciones Permanentes situado en la ciudad Simón Bolívar provincia de Sucumbíos dicho proyecto se llevó a cabo mediante Contrato de Construcción N. SHC-10J-105-CCS-077" y a la fecha se encuentra finalizado. Al 27 de julio de 2020 la compañía se encuentra realizando las cuestiones pertinentes para obtener la contestación a la confirmación de saldos enviada a este cliente.</li> </ul>	518,469
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Asesoramiento Global Integral Abogados Abbh S.A.:</b> Representa saldo por cobrar por "venta de oficina" ubicada en piso 11 Edificio Sky Building</li> </ul>	386,000
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Cienolivos Park S.A.:</b> Representa saldo por cobrar por avance de obra en el proyecto "Edificio Cienolivos Park" por construcción de edificios y oficinas administrativas, mediante contrato a precio fijo y a la fecha se encuentra la obra se encuentra avanzada en un 20%</li> </ul>	632,366
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hernández Bibian:</b> Representa saldo por cobrar por "adecuación de vivienda" en urbanización Villa Sol; dicho proyecto se llevó a cabo mediante contrato de construcciones que consistía en adecuaciones a vivienda y a la fecha se encuentra finalizado.</li> </ul>	384,486
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Club Sport Emelec:</b> Representa saldo por cobrar en el proyecto "Estadio Capwell" por adecuación de instalaciones; dicho proyecto se llevó a cabo mediante contrato para la ampliación del estadio Capwell" y a la fecha se encuentra finalizado.</li> </ul>	267,189
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lafattoria S.A.:</b> Representa saldo por cobrar construcción de "galpones y oficinas" en Guayaquil; dicho proyecto se llevó a cabo mediante contrato para la "dirección técnica y construcción de bodegas en terrenos de propiedad de la compañía y a la fecha se encuentra finalizado.</li> </ul>	243,283
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>G.A.D. Municipal de Milagro:</b> Representa saldo por cobrar por "Remodelación del Mercado Central de la ciudad de Milagros Bloques A, B y C" en Milagro; dicho proyecto se llevó a cabo mediante contrato de Obra para la remodelación de mercado y a la fecha se encuentra finalizado.</li> </ul>	204,415
<b>Total</b>	6,623,167

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un detalle de la antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	Tasa promedio de pérdida crediticia esperada		Pérdida crediticia esperada		Clientes al 31 de diciembre	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Por vencer	0%	0%	0	0	4,906,331	7,382,255
<b>Vencidas:</b>						
1 a 30 días	0%	0%	0	0	311,470	557,245
31 a 60 días	0%	5%	0	25,498	337,160	509,960
61 a 150 días	0%	5%	0	54,531	126,395	1,090,626
151 a 360 días	17%	20%	210,916	228,450	1,404,526	1,523,002
más de 361 días	83%	79.68%	<u>1,005,617</u>	<u>709,795</u>	<u>1,005,617</u>	<u>986,048</u>
<b>Total vencidas</b>			<b>1,216,533</b>	<b>1,018,274</b>	<b>3,185,169</b>	<b>4,666,881</b>
<b>Total</b>			<b><u>1,216,533</u></b>	<b><u>1,018,274</u></b>	<b><u>8,091,500</u></b>	<b><u>12,049,136</u></b>

**Deterioro de cartera:** Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de esta cuenta de US\$3,388,102, incluye principalmente pérdida estimada del 100% sobre el saldo de cuentas por cobrar a "China Camc Engineering Co. Ltda." de US\$3,255,147.

**Provisión para cuentas incobrables:** Los movimientos de la provisión para cuentas incobrables por los años 2019 y 2018 fueron como sigue:

	2019	2018
	(En US dólares)	
Saldo al principio del año	(1,018,274)	(1,119,177)
Provisión con cargo a resultados	(207,328)	0
Bajas	0	100,903
Reversiones	<u>9,069</u>	<u>0</u>
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>(1,216,533)</u></b>	<b><u>(1,018,274)</u></b>

Esta provisión ha sido determinada por la administración de la compañía en base a una estimación de ciertos saldos que podrían eventualmente tener inconvenientes en su recuperación en el futuro.

**Anticipos a Proveedores:** Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de US\$1,166,637 representan importes entregados para compra de bienes y servicios a liquidarse en el primer semestre del próximo año.

**Otras:** Al 31 de diciembre de 2019, incluye principalmente lo siguiente:

	US dólares
• <b>Hernández Bibian:</b> Este saldo representa préstamo con interés del 8% anual con vencimientos mensuales para cubrir pagos por procesos	1,168,000
• <b>Fideicomiso Plaza Proyecta:</b> Representa saldo por cobrar en el proyecto "Plaza Proyecta"; consiste principalmente transferencia de cartera a derechos litigiosos por emisión de sentencia a favor y a la fecha se encuentra finalizado.	1,433,532
<b>Total</b>	<b><u>2,601,532</u></b>

## 9. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de la cuenta inventarios de US\$942,859 y US\$ 380,345, representan saldos de materiales y suministros para su uso en la construcción de obras civiles y arquitectónicas.

## 10. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un resumen de los saldos de propiedades y equipos es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(En U.S. dólares)	
Costo o valuación	3,159,339	3,423,271
Depreciación acumulada	<u>(1,369,684)</u>	<u>(1,331,823)</u>
<b>Total</b>	<b><u>1,789,655</u></b>	<b><u>2,091,448</u></b>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	65,500	65,500
Edificios	1,007,557	1,062,400
Maquinarias y equipos	631,603	841,456
Vehículos	23,467	51,213
Muebles y enseres	60,224	68,924
Equipos de computación	<u>1,304</u>	<u>1,955</u>
<b>Total</b>	<b><u>1,789,655</u></b>	<b><u>2,091,448</u></b>

El movimiento de costo histórico y depreciación acumulada de propiedades y equipos es como sigue:

	Edificios e					Equipos de Computación	Total
	Terrenos	Instalaciones	Maquinarias	Vehículos	Muebles y Enseres		
Saldo al 1 de enero de 2018	65,500	1,231,836	1,657,566	379,424	86,990	0	3,421,316
Adquisiciones	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,955</u>	<u>1,955</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	65,500	1,231,836	1,657,566	379,424	86,990	1,955	3,423,271
Ventas y/o bajas	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(77,018)</u>	<u>(186,914)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(263,932)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>65,500</u>	<u>1,231,836</u>	<u>1,580,548</u>	<u>192,510</u>	<u>86,990</u>	<u>1,955</u>	<u>3,159,339</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>							
Saldo al 1 de enero de 2018	0	(114,594)	(642,102)	(303,419)	(9,368)	0	(1,069,483)
Gastos de depreciación	<u>0</u>	<u>(54,842)</u>	<u>(174,008)</u>	<u>(24,792)</u>	<u>(8,698)</u>	<u>0</u>	<u>(262,340)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	0	(169,436)	(816,110)	(328,211)	(18,066)	0	(1,331,823)
Gastos de depreciación	0	(54,843)	(170,806)	(14,077)	(8,700)	(651)	(249,077)
Ventas y/o bajas	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>37,971</u>	<u>173,245</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>211,216</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>0</u>	<u>(224,279)</u>	<u>(948,945)</u>	<u>(169,043)</u>	<u>(26,766)</u>	<u>(651)</u>	<u>(1,369,684)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre de 2018	65,500	1,062,400	841,456	51,213	68,924	1,955	2,091,448
Saldos netos al 31 de diciembre de 2019	65,500	1,007,557	631,603	23,467	60,224	1,304	1,789,655

## 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representa el valor de edificaciones adquiridas por la Compañía para generar rentas, plusvalía o ambas, las cuales han sido reconocidas a su valor razonable determinado por un perito valuador independiente con corte al 31 de diciembre de 2018. Un detalle es como sigue:

Ubicación	Oficinas y parqueos	Valor (En US dólares)
Edificio Plaza Center	6	84,966
Edificio Plaza Center	3, 4 y 5	392,157
Torres del Norte Torre B, Piso 7, Parqueo: Piso 4	702, parqueo 411	<u>101,869</u>
<b>Total</b>		<u><b>578,992</b></u>

En el año 2019, la Administración de la Compañía en conjunto con el perito valuador determinaron que no hubo variaciones o cambios en el valor de estas propiedades de inversión.

## 12. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un detalle de los saldos de la cuenta otros activos no corrientes son como sigue:

	<u>2019</u> (En US dólares)	<u>2018</u>
Fideicomiso Mallorca	2,537,289	2,497,465
Fideicomiso de tenencia Kennedy Norte	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
<b>Saldo al final del año</b>	<u><b>3,037,289</b></u>	<u><b>2,997,465</b></u>

Fideicomiso Mallorca: Al 31 de diciembre de 2019, representa derecho fiduciario en garantía por compra de cartera de villas del Fideicomiso Mallorca para continuar con la construcción de viviendas. Esta cartera fue vendida en el periodo inmediato anterior al ISSPOL. (Ver nota 13)

Fideicomiso de Tenencia Kennedy Norte.- Al 31 de diciembre de 2019, representa 100% del Patrimonio autónomo del Fideicomiso, estos valores están en garantía a favor del Fideicomiso de Cartera Mallorca.

## 13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un detalle de los saldos de la cuenta préstamos es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(En U.S. dólares)	
<u>Corriente</u>		
Sobregiro bancario	35,142	0
Obligaciones bancarias a corto plazo	2,470,159	1,912,182
Porción corriente de obligaciones bancarias a largo plazo	2,181,633	0
Porción corriente de emisión de obligaciones	<u>1,316,267</u>	<u>1,262,801</u>
<b>Total corriente</b>	<b>6,003,201</b>	<b>3,174,983</b>

Diciembre 31,  
2019                      2018  
(En U.S. dólares)

No corriente

Obligaciones a largo plazo	188,564	1,290,195
Emisión de Obligaciones	<u>2,914,981</u>	<u>3,992,481</u>
<b>Total no corriente</b>	<b>3,103,545</b>	<b>5,282,676</b>

Obligaciones bancarias a corto plazo.- Representan préstamos obtenidos de instituciones financieras locales, principalmente para el financiamiento de capital de trabajo, los cuales tienen vencimientos entre 1 y 4 meses y devengan una tasa de interés anual entre el 8.95% y 11.80%.

Obligaciones bancarias a largo plazo.- Representan préstamos obtenidos a las siguientes instituciones financieras locales:

(US dólares)

• Préstamo con Banco del Pacífico para el financiamiento de capital de trabajo, el cual tiene vencimientos mensuales de capital e intereses hasta el año 2020 y devenga una tasa interés anual del 8.95%		227,700
• Préstamo con Banco Internacional para el financiamiento de capital de trabajo, el cual tiene vencimientos mensuales de capital e intereses hasta el año 2022 Y devenga una tasa interés anual del 9.33%		274,006
• Préstamo con Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional para el financiamiento de capital de trabajo, el cual tiene vencimientos mensuales de capital e intereses hasta el año 2020 Y devenga una tasa interés anual del 9.47%		<u>1,868,491</u>
<b>Total</b>		<u><b>2,370,197</b></u>

Al 31 de diciembre de 2019, los vencimientos anuales de capital de estas obligaciones a largo plazo son como sigue:

Diciembre 31,  
2019  
(En US dólares)

Corriente:

Año 2020		2,181,633
----------	--	-----------

No corriente:

Años:		
2021		94,358
2022		<u>94,206</u>
<b>Total no corriente</b>		<u><b>188,564</b></u>

<b>Total obligaciones financieras a largo plazo</b>		<u><b>2,370,197</b></u>
---	--	-------------------------

Emisión de Obligaciones.- Al 31 de diciembre de 2019, representan el capital de las siguientes emisión de obligaciones realizadas como sigue:

- Primera Emisión: Realizada en dos tramos el 22 de enero de 2016 por un total de US\$3 millones con una tasa efectiva del 8% anual y vencimientos trimestrales hasta octubre de 2020.
- Segunda Emisión: Realizada en 3 tramos el 25 de enero de 2018 por un total de US\$5 millones con una tasa de interés efectiva anual del 9.25% y vencimientos trimestrales hasta febrero de 2023.

Al 31 de diciembre de 2019, los vencimientos anuales de capital de la emisión de obligaciones a de US\$4,464,981 son como sigue:

	(En US dólares)
<u>Corriente:</u>	
Año 2020	1,316,267
<u>No corriente:</u>	
Años:	
2021	975,746
2022	1,280,949
2023	<u>658,286</u>
<b>Total no corriente</b>	<b><u>2,914,981</u></b>
<b>Total emisión de obligaciones</b>	<b><u>4,231,248</u></b>

Garantías de Obligaciones financieras.- Al 31 de diciembre de 2019, los préstamos bancarios de largo plazo y emisión de obligaciones están garantizados con hipotecas, desglosados de la siguiente forma:

	Diciembre 31, <u>2019</u> (En U.S. dólares)
Garantía de Cuentas por cobrar	225,768
Hipoteca sobre terrenos y edificaciones	<u>1,001,835</u>
<b>Total</b>	<b><u>1,227,603</u></b>

#### 14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un resumen de los saldos de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2019</u> <u>2018</u> (En US dólares)	
<u>Corriente:</u>		
Proveedores locales	3,367,105	4,823,176
Anticipos de clientes	5,562,686	4,276,976
Cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas, nota 22	1,851,205	531,206
Otras	<u>27,253</u>	<u>72,568</u>
<b>Total corriente</b>	<b>10,808,249</b>	<b>9,703,926</b>

Diciembre 31,  
2019                  2018  
(En US dólares)

**No Corriente:**

Cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas, nota 22	183	286,122
Otras cuentas por pagar	<u>24,791</u>	<u>11,923</u>
<b>Total no corriente</b>	<u>24,974</u>	<u>298,045</u>

**Proveedores locales:** Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 representan facturas por compra de materiales y prestación de servicios relacionados a la construcción, las cuales tienen vencimientos promedio hasta 90 días y no devengan intereses.

**Anticipos de clientes:** Corresponden a importes recibidos en calidad de anticipos para la construcción de obras por parte de los siguientes clientes:

		US dólares
• <b>Servicios de Contratación de Obras (Secob):</b> Representa saldo por avance de obra en el proyecto "Hospital del Niño".		1,302,832
• <b>Cien OLivos Parc S.A.:</b> Representa saldo por avance de obra en el proyecto "Edificio Cienolivos Park" por construcción de edificios y oficinas administrativas, mediante contrato a precio fijo y a la fecha se encuentra la obra se encuentra avanzada en un 20%		<u>3,034,004</u>
<b>Total</b>		<b>4,336,836</b>

Estos anticipos no devengan intereses y serán devengados en el año 2020.

**15. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de las cuentas de activos y pasivos por impuestos corrientes son como sigue:

Diciembre 31,  
2019                  2018  
(En US dólares)

**Activos por impuesto corriente:**

Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	128,571	0
Impuesto al valor agregado	119,415	0
Retenciones IVA	<u>81,057</u>	<u>0</u>
<b>Total activos por impuesto corriente</b>	<u>329,043</u>	<u>0</u>

**Pasivos por impuesto corriente:**

Impuesto al valor agregado por pagar	738,785	233,614
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	69,761	40,593
Impuesto a la renta por pagar	<u>643</u>	<u>69,028</u>
<b>Total pasivos por impuesto corriente</b>	<u>809,189</u>	<u>343,235</u>

**Retenciones en la fuente de impuesto a la renta.-** Corresponde a crédito tributario por concepto de impuesto a la renta, los cuales están sujetos de reclamo al Servicio de Rentas Internas.

Impuesto al valor agregado.- Corresponde a crédito tributario por concepto de IVA, los cuales están sujetos de reclamo al Servicio de Rentas Internas.

Impuesto al valor agregado por pagar.- Corresponde a crédito tributario por concepto de impuesto a la renta.

**Gastos de impuesto a la renta corriente**

A continuación, se resume la determinación del impuesto a la renta corriente por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(En US dólares)	
<u>Conciliación contable – tributaria del impuesto a la renta:</u>		
Utilidad antes de impuesto a la renta	154,045	236,896
(+) Gastos no deducibles:		
Gastos de Obra no deducibles	1,042,847	193,297
Provisión créditos incobrables	272,502	
Otros	14,372	
(+) Ingresos no sujetos a IR por planillas no certificadas:	0	1,202,567
(-) Menos partidas de conciliación:		
Otras rentas exentas e ingresos no objeto de impuesto a la renta	0	(532,798)
Diferencias Temporarias, por efecto del reverso del impuesto diferido originado en los ingresos por contratos de construcción	<u>(4,222,654)</u>	<u>0</u>
Utilidad (pérdida sujeta a amortización en periodos siguientes)	(2,738,888)	1,099,962
Tasa de impuesto a la renta	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta	0	274,991
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>0</u>	<u>321,074</u>
Impuesto a la renta causado	<u>0</u>	<u>321,074</u>
Retenciones en la fuente	<u>0</u>	<u>(252,046)</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>0</u>	<u>69,028</u>

**Aspectos tributarios**

**Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera**

Con fecha diciembre 29 de 2017 se promulgó en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios lo siguiente:

- La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades o establecimientos permanentes en Ecuador, a partir del ejercicio fiscal 2018 será del 25%. No obstante, esta tarifa será del 28% en los siguientes casos:
  - o Cuando la sociedad haya incumplido su deber de informar la composición societaria.

- Si dentro de la cadena de propiedad de socios o accionistas, exista un titular residente en paraíso fiscal, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador.
- Cuando dentro de la composición societaria, del titular residente en paraíso fiscal sea igual o superior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta.
- Cuando dentro de la composición societaria, que corresponde al titular residente en paraíso fiscal es inferior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta en proporción a su participación en el capital de la sociedad.
- Adicionalmente, las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.
- Para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una (1) fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales.

#### **Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal**

Con fecha agosto 21 de 2018 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 309 la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Las nuevas inversiones productivas que se inicien en los sectores priorizados dentro y fuera de las áreas urbanas de Quito y Guayaquil gozarán de exoneración del impuesto a la Renta y sus anticipos por un período de 8 y 12 años, respectivamente. Esta exoneración aplicará solo para aquellas sociedades nuevas o existentes que generen empleo neto.
- Las nuevas inversiones que se realicen en sectores económicos determinados como industrias básicas: Petroquímica, Siderúrgica, Metalúrgica, Química Industrial, tendrán derecho a la exoneración de impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. El plazo de exoneración se ampliará por 5 años más, en caso de que las inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Exoneración de ISD para inversiones productivas que suscriban contratos de inversión en:
  - Pagos por importaciones de bienes de capital y materias primas; y,
  - Dividendos distribuidos por sociedades domiciliadas en Ecuador (nacionales o extranjeras), a favor de beneficiarios efectivos domiciliados en Ecuador o en el exterior que sea accionista de la sociedad que distribuye.
- Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.

## Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria

Con fecha diciembre 31 de 2019 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 111 la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Las sociedades que hubieran reportado en su declaración de impuesto a la renta correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2018, ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares pagarán una contribución especial durante 3 años (años 2020, 2021 y 2022) para apoyar en el proceso de reactivación económica del país, la tarifa en base a los ingresos para el cálculo de esta contribución se detalla a continuación:

Ingresos Brutos año 2018	Tarifa de Aporte
0 a 1,000,000.00	0.00%
1,000,000.00 a 5,000,000.00	0.10%
5,000,000.00 a 10,000,000.00	0.15%
Más de 10,000,000.00	0.20%

En ningún caso la contribución a pagar será superior al 25% del impuesto causado reportado en la declaración de Impuesto a la Renta correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2018.

El pago de esta contribución se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal, el pago tardío de esta contribución estará sujeto a cobro de los intereses por mora conforme a lo establecido en el Código Tributario; así mismos se podrá obtener facilidades de pago por un plazo máximo de hasta 3 meses.

Esta contribución no podrá utilizarse como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros impuestos.

- El 40% de los dividendos efectivamente distribuidos a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, será considerado dentro de su renta global; las sociedades que distribuyan los mencionados dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto a la renta aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) conforme a disposición del Servicio de Rentas Internas;
- La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.
- El pago del impuesto podrá ser anticipado en un 50% referente al monto del impuesto a la renta del año anterior menos las retenciones de impuesto a la renta que le hayan realizado en el mismo período; el pago de este anticipo será considerado como crédito tributario para el pago del impuesto a la renta del año en que sea cancelado.
- La Administración Tributaria calificará a los agentes de retención del impuesto a la renta conforme a los criterios definidos en el Reglamento.
- Por única vez, lo sujetos pasivos de impuestos administrados por el Servicio de Rentas Internas, podrán solicitar un plan excepcional de pagos de hasta doce (12) meses, en cuotas mensuales iguales, de periodos vencidos hasta la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, sean estos determinados por el sujeto activo o auto determinados por el sujeto pasivo; el referido plan deberá ser presentado dentro de los 45 días posteriores a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley.

### Precios de Transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía se encuentra analizando los eventuales efectos impositivos que podrían originarse de las operaciones efectuadas con sus partes relacionadas; no obstante, la compañía considera que sus transacciones con sus compañías y partes relacionadas no exceden a los US\$15 millones, consecuentemente no estaría obligada a presentar el informe de precios de transferencia.

Las declaraciones de impuesto a la renta de CONSTRUDIPRO S.A. no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias y están abiertas para su revisión las declaraciones de los años 2016 al 2019.

### 16. PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un resumen de las provisiones es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(En US dólares)	
Participación de trabajadores	27,184	41,805
Sueldos y beneficios sociales	51,441	78,960
Obligaciones con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	32,977	27,594
<b>Total</b>	<b>111,602</b>	<b>148,359</b>

Participación a trabajadores: De conformidad con las disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

Sueldos y beneficios sociales: Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representan saldos de prestaciones a favor del personal de la Compañía, de acuerdo con lo estipulado en el Código de Trabajo.

### 17. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un resumen de los saldos de jubilación patronal y desahucio es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(En U.S. dólares)	
Jubilación patronal	12,671	12,671
Bonificación por desahucio	16,291	29,377
<b>Total</b>	<b>28,962</b>	<b>42,048</b>

Jubilación Patronal: Representa provisión para jubilación patronal establecida de acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, el cual indica que los trabajadores que por veinte años o más que 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.

Al 31 de diciembre de 2019, el movimiento de la provisión para jubilación patronal es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(En US dólares)	
<b><i>Jubilación Patronal:</i></b>		
Saldos al comienzo del año	12,671	3,553
Costo laboral	0	4,172
Costo financiero	0	519
Perdida o (ganancia) actuarial reconocida	0	4,427
Reducción y liquidación anticipada	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>12,671</u></b>	<b><u>12,671</u></b>

***Bonificación por Desahucio.*** - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, representa provisión por bonificación obligatoria a pagar al empleado al término de su relación laboral en la Compañía, la cual equivale al veinticinco por ciento (25%) de la última remuneración mensual del empleado multiplicada por el número de años de servicio.

Al 31 de diciembre de 2019, el movimiento de la provisión para bonificación por desahucio es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(En US dólares)	
<b><i>Bonificación por Desahucio:</i></b>		
Saldos al comienzo del año	29,377	125,836
Costo laboral	0	10,201
Costo financiero	0	1,170
Pago a empleados	(13,086)	0
Perdida o (ganancia) actuarial reconocida	<u>0</u>	<u>(107,830)</u>
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>16,291</u></b>	<b><u>29,377</u></b>

Para el año 2019 la administración de la compañía considero no realizar el estudio actuarial ni efectuar las provisiones para jubilación patronal y desahucio, debido a que en su criterio no habrían efectos significativos en los estados financieros por la omisión en el reconocimiento de estas provisiones, considerando la alta rotación de personal que ha tenido la compañía en el año 2019 y por los efectos de disminuciones en beneficios sociales por parte del gobierno nacional.

## 18. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el patrimonio de la Compañía es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(En US dólares)	
Capital social	2,300,000	2,300,000
Aporte para futuras capitalizaciones	2,834,152	2,639,335
Reserva legal	527,270	505,623
Resultados acumulados	<u>1,048,690</u>	<u>1,111,109</u>
<b>Total patrimonio</b>	<b><u>6,710,112</u></b>	<b><u>6,556,067</u></b>

**Capital Social:** Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital suscrito de la compañía consiste de 2.300.000 acciones ordinarias con un valor de US\$1 de valor nominal unitario. La composición accionaria es la siguiente:

La composición accionaria es la siguiente:

<b>Accionistas</b>	<b>Nº Acciones</b>	<b>US dólares</b>	<b>% Participación</b>
Hernán Molina Saldaña	115.000	115,000	5%
Luis Valero Brando	<u>2.185.000</u>	<u>2.185,000</u>	<u>95%</u>
<b>Total</b>	<b><u>2.300.000</u></b>	<b><u>2.300,000</u></b>	<b><u>100%</u></b>

**Aporte para futuras capitalizaciones.** - Mediante acta de junta general de accionistas celebrada el 11 de diciembre de 2018 se resolvió transferir los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mallorca TF-G-248 por US\$2,000,000 como aporte para futuro aumento de capital.

**Reserva Legal.** - La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

**Resultados Acumulados:** Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un resumen de la conformación del saldo de la cuenta Resultados Acumulados es como sigue:

	<b>Diciembre 31,</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>(En U.S. dólares)</b>	
Utilidades de años anteriores	354,652	354,652
Resultado del ejercicio	154,045	216,464
Superávit por revaluación de propiedad, planta	436,590	436,590
Otros resultados integrales	<u>103,403</u>	<u>103,403</u>
<b>Total</b>	<b><u>1,048,690</u></b>	<b><u>1,111,109</u></b>

**Otros Resultados Integrales.** - Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a los efectos acumulados de ganancias y pérdidas actuariales acumuladas de los años 2019 y 2018.

## 19. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, los ingresos por actividades ordinarias representan construcción de toda clase de obras arquitectónicas y urbanísticas, tales como viviendas, edificios, centros comerciales, residenciales y condominios; así como, la prestación de servicios profesionales de asesoría en el diseño y construcción de obras. Un detalle es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(En US dólares)	
Contratos de construcción	6,367,188	18,653,429
Prestación de servicios	<u>4,776,837</u>	<u>1,583,289</u>
<b>Total de ingresos</b>	<b><u>11,144,025</u></b>	<b><u>20,236,718</u></b>

Contratos de Construcción.- Al 31 de diciembre de 2019, un resumen de la conformación del saldo por ingresos en Contratos de Construcción que surgen de los registros contables, es como sigue:

Contrato de Construcción	Total Facturado
Coca Codo Sinclair	1,234,865
Edificio Obra 100 Olivos	1,218,206
Mallorca Ct- 16 Villas	1,165,491
Casa De La Selección Guayas	874,198
Regeneración Rio Guayas	790,664
Regeneración Rio Vinces Samb.	767,875
Paso Peatonal Plaza Navona	757,604
Las Piñas Parque Acuático	615,104
Paso Peatonal La Moderna	597,837
Reg. Parque Central Milagro	494,561
Ciudad Santiago - Furoiani	262,352
Malecón Olmedo Milagro	190,403
Caseta Guardias Delta	121,549
Otros	264,060
Venta De Materiales	<u>184,679</u>
<b>Subtotal</b>	<b>9,539,446</b>
(-) Avance de obra del periodo	<u>(3,172,258)</u>
<b>Ingreso neto de periodo</b>	<b>6,367,188</b>

Al 27 de julio 2020, la compañía dispone de los registros auxiliares, análisis y documentación soporte relacionadas con el reconocimiento de los ingresos por cada uno de los contratos de construcción que se indican en el cuadro precedente y que representaron ingresos netos por US\$6.4 millones.

Prestación de Servicios.- Al 31 de diciembre de 2019, incluye principalmente un importe de Valkyrie Trust (compañía relacionada del exterior) por US\$4,200,000 por asesoría técnica sobre Inversión Inmobiliaria en Estados Unidos, la cual se encuentra finalizada y será cobrada hasta agosto de 2020.

## 20. OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, otros ingresos no operacionales incluyen principalmente a Intereses Ganados por US\$1,109,884 por concepto de:

	(US dólares)
• Derechos litigiosos por sentencia favor	599,815
• Compañías relacionadas con plazo a 180 días con una tasa anual del 9%.	
- Scarfyng S.A.	167,430
- Zuaycorp S.A.	140,038
- Minorca S.A.	6,311
• Préstamos a terceros con una tasa anual del 8%: Bibian Hernández	93,440
• Otros	<u>83,633</u>
<b>Total</b>	<b>1,090,707</b>

## 21. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Por los años 2019 y 2018, la composición de los costos y gastos por naturaleza es la siguiente:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(En US dólares)	
<i>Costos de servicios de construcción:</i>		
Costo directos e indirectos	4,973,053	10,258,936
Materiales utilizados en la construcción	2,470,863	3,433,389
Mano de obra directa e indirecta	2,267,717	3,273,800
Otros costos	<u>278,434</u>	<u>1,788,801</u>
<b>Total</b>	<b><u>9,990,067</u></b>	<b><u>18,754,926</u></b>
<i>Gastos de administración y ventas:</i>		
Sueldos, salarios y beneficios sociales	637,184	516,393
Depreciaciones y amortizaciones	247,075	262,340
Gastos Legales	86,757	158,986
Provisión para jubilación y desahucio	0	15,898
Impuestos y Contribuciones	62,459	88,671
Honorarios y capacitaciones	282,922	410,199
Suministros y materiales	7,290	14,214
Otros	<u>642,199</u>	<u>639,535</u>
<b>Total gastos</b>	<b><u>1,965,886</u></b>	<b><u>2,106,236</u></b>
Gastos financieros	<u>1,101,911</u>	<u>1,264,478</u>
<b>Total de costos y gastos</b>	<b><u>2,977,797</u></b>	<b><u>3,370,714</u></b>

## 22. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES Y COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos con compañías relacionadas que se presentan en el Estado de Situación resultan de las transacciones que en el curso de sus operaciones se ha realizado con ellas, a continuación, un resumen:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(En U.S. dólares)	
<b>SALDOS:</b>		
<u>Cuentas por cobrar relacionadas</u>		
Hernán Molina	81,274	13,935
Arq. Luis Valero Brando	254,924	102,533
Scarfyng S.A.	2,790,500	1,200
Netsume S.A.	0	0
Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito	50,000	0
Consortio Nacional Construdipro Semaica	7,370	39,870
Ab. Ney Valero	113,100	60,000
Constructora e Inmobiliaria Construvalero S.A.	0	520,068
Minorca Capital Min S.A.	0	1,000
Minorca S.A.	1,352,336	0
Zuaycorp S.A.	1,574,412	5,000
Valkyrie Trust	4,800,000	0
Airdun S.A.	0	22,500
Marco Ramírez Zapatier	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
<b>Total otras cuentas por cobrar relacionadas</b>	<b><u>11,073,916</u></b>	<b><u>816,106</u></b>
<u>Cuentas por pagar relacionadas</u>		
<u>Corriente:</u>		
Scarfyng S.A.	27,225	207,472
Arq. Luis Valero Brando	591,853	0
Ecuadescuentos S.A.	1,014,594	0
Plaza Proyecta	63,333	63,333
Pucovi S.A.	0	30,000
Valebrand S.A.	0	116,400
Lotepec S.A.	14,601	14,601
Fideicomiso Mallorca	<u>139,599</u>	<u>99,400</u>
<b>Total corriente</b>	<b>1,851,205</b>	<b>531,206</b>
<u>No corriente:</u>		
Netsume S.A.	183	2,627
Arq. Luis Valero Brando	0	7,026
Scarfyng S.A.	0	176,469
Airdun S.A.	<u>0</u>	<u>100,000</u>
	<b>183</b>	<b>286,122</b>
<b>Total otras cuentas por pagar relacionadas</b>	<b><u>1,851,388</u></b>	<b><u>817,328</u></b>
<b>TRANSACCIONES:</b>		
Valkyrie Trust, ingreso por asesoría técnica en el exterior	<u>4,200,000</u>	<u>0</u>

Al 31 de diciembre de 2019, los saldos de cuentas por cobrar entre compañías y partes relacionadas no devengan intereses y no tienen plazos de vencimientos; excepto por los saldos de Minorca S.A., Scarfyng S.A., Zuaycorp S.A. y Valkyrie Trust que devengan intereses del 9% anual y tienen plazo de vencimiento de 180 días.

Los saldos de cuentas por pagar no devengan intereses y no tienen plazos de vencimiento.

## 23. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

### Compromisos:

Al 31 de diciembre de 2019, la compañía no mantiene compromisos contractuales con proveedores ni clientes que la afecten operativa ni financieramente a corto o largo plazo.

### Contingencias:

Al 31 de diciembre de 2019, a criterio de la Administración de la Compañía, no mantiene vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente o que requieran su revelación.

## 24. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2019 y el 27 de julio de 2020, el evento que en opinión de la gerencia de la compañía pudiera tener un efecto sobre los estados financieros adjuntos es el brote del virus COVID-19 ocurrido a finales del año 2019, el cual tuvo su rápida expansión alrededor del mundo y originó que el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS) declarara a esta enfermedad como una "pandemia". El Ecuador se ha visto afectado por esta situación, razón por la cual el 16 de marzo de 2020 mediante un decreto presidencial fue declarado el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional y se estableció varias medidas de prevención y control con el propósito de controlar la situación de emergencia sanitaria, entre las cuales se incluyeron: i) restricción de la circulación en el país de vehículos y personas, ii) suspensión de transporte aéreo y terrestre de personas a nivel nacional e internacional y iii) suspensión de la jornada presencial en el sector público y privado, excepto para ciertos sectores estratégicos.

Estas situaciones eventualmente podrían afectar negativamente el negocio de la Compañía y generar dudas sobre la continuidad de sus operaciones. Al 27 de julio de 2020 no ha sido posible estimar confiablemente el tiempo durante el cual se mantenga esta situación y la severidad de la reducción de las ventas u otros efectos adversos que podrían originar el brote del virus COVID-19. Los posibles efectos de las situaciones descritas anteriormente sobre los estados financieros adjuntos y sobre la capacidad de la compañía de continuar como negocio en marcha no han podido ser determinados.

## 25. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 serán aprobados por la administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por el directorio y accionistas sin modificaciones.