

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

**ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

Contenido

Página

Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera separado	4
Estado de resultado integral separado	5
Estado de cambios en el patrimonio separado	6
Estado de flujos de efectivo separado	7
Notas a los estados financieros separados	9

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Socios de
CORPORACIÓN CELESTE CIA.LTDA. CORPACEL**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CORPORACIÓN CELESTE CIA.LTDA. CORPACEL**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **CORPORACIÓN CELESTE CIA.LTDA. CORPACEL** al 31 de diciembre de 2019, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de **CORPORACIÓN CELESTE CIA.LTDA. CORPACEL** de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno, determinado por la Administración, como necesario, para permitir la preparación de los 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 negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento 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 eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una

incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros presentan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236



CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
SOCIO
Registro de Contador No.22223

Guayaquil, 6 de marzo de 2020

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA SEPARADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	1.178.449	1.513.658
Activos financieros	7	9.030.396	10.037.728
Inventarios	8 y 13	65.825.883	58.641.049
Activo por impuesto corriente	14	123	-
Pagos anticipados	9	2.809	9.176
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>76.037.661</u>	<u>70.201.611</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario y equipo	10	165.134	140.244
Activos financieros no corrientes	11	12.510.314	11.956.390
Activos por impuesto diferido	16	172.757	4.520
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>12.848.205</u>	<u>12.101.154</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>88.885.866</u>	<u>82.302.765</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	12	20.158.783	22.462.741
Obligaciones con instituciones financieras	13 y 8	19.452.543	16.024.678
Pasivo por impuesto corriente	14	69.915	76.376
Beneficios a los empleados	15	390.911	474.219
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>40.072.151</u>	<u>39.038.014</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones con instituciones financieras	13	22.731.984	19.028.886
Cuentas por pagar	16	4.518.377	8.077.285
Beneficios a empleados	15	952.721	734.285
Anticipos de clientes	16	6.430.092	5.044.002
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>34.633.174</u>	<u>32.884.458</u>
TOTAL PASIVOS		<u>74.705.326</u>	<u>71.922.471</u>
PATRIMONIO			
Capital pagado	17	1.100.000	1.100.000
Aportes para futura capitalización	18	3.510.000	10.000
Reservas	19	5.237.270	4.295.050
Resultados acumulados	20	4.538.189	5.092.474
Otro resultado integral		(204.919)	(117.231)
TOTAL PATRIMONIO		<u>14.180.541</u>	<u>10.380.294</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>88.885.866</u>	<u>82.302.765</u>

Ver notas a los estados financieros

Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente GeneralCPA. Karla Gurumendi Patiño
Contador

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
INGRESOS			
Venta de inmuebles		21.578.742	22.799.769
Intereses ganados		345.967	223.797
Otros		645.408	650.951
		<u>22.570.117</u>	<u>23.674.517</u>
COSTOS Y GASTOS			
Costo de ventas		13.930.663	16.106.378
Gastos de ventas y administrativos		6.960.116	5.393.698
Gastos financieros		774.501	579.499
	21	<u>21.665.280</u>	<u>22.079.575</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA			
		904.837	1.594.943
Participación trabajadores			
Participación trabajadores	15	135.726	239.241
Impuesto a la renta	14	<u>367.225</u>	<u>413.481</u>
UTILIDAD DEL AÑO			
		<u>401.887</u>	<u>942.220</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Partidas que no se reclasificaran posteriormente a resultados:			
Ganancia (pérdida) actuarial por planes de beneficios definidos (neto de impuesto diferido por \$33.566)	15	<u>(87.689)</u>	<u>100.110</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL			
		<u>314.198</u>	<u>1.042.330</u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

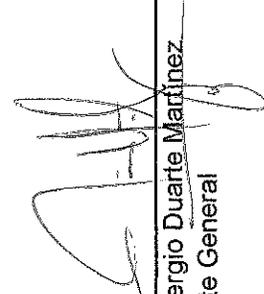

CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contador

INFORMACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

**ANÁLISIS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO
EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(resado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	Capital suscrito	Aportes para futura capitalización	Reservas		Resultados acumulados	ORI (Pérdida) actual	Total
				Legal	Facultativa			
Saldo al 1 de enero de 2018		800.000	10.000	250.000	4.045.050	6.050.254	(217.340)	10.937.964
Emisión de capital suscrito		300.000	-	-	-	-	-	300.000
Distribución de dividendos	20	-	-	-	-	(1.900.000)	-	(1.900.000)
Resultado integral		-	-	-	-	942.220	100.110	1.042.330
Saldo al 31 de diciembre de 2018	20	1.100.000	10.000	250.000	4.045.050	5.092.474	(117.230)	10.380.294
Transferencia a reserva facultativa		-	-	-	942.220	(942.220)	-	-
Emisión de futura capitalización		-	3.500.000	-	-	-	-	3.500.000
Emisión de glosas tributarias		-	-	-	-	(13.951)	-	(13.951)
Resultado integral		-	-	-	-	401.887	(87.689)	314.198
Saldo al 31 de diciembre de 2019	20	1.100.000	3.510.000	250.000	4.987.270	4.538.189	(204.919)	14.180.541

Referencia a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General


CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contador

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		23.278.351	23.162.690
Otros cobros por actividades de operación		991.375	873.939
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(20.355.881)	(16.671.813)
Pagos a y por cuenta de empleados		(2.666.445)	(2.516.262)
Intereses pagados		(588.780)	(348.387)
Impuesto a la renta	14	(532.843)	(488.014)
Otros pagos por actividades de operación		(3.633.119)	(5.835.851)
FLUJO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>(3.507.343)</u>	<u>(1.823.697)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de mobiliario y equipo	10	(82.349)	(34.396)
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(1.226.401)	(2.350.000)
Pagos de préstamos de partes relacionadas		(844.049)	1.848.722
FLUJO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		<u>(2.152.798)</u>	<u>(535.674)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Obligaciones con instituciones financieras	13	30.791.000	21.061.899
Pagos de obligaciones con instituciones financieras	13	(23.845.758)	(11.512.908)
Pago - aumento de capital		-	300.000
Aporte para futura capitalización	22	3.500.000	-
Pagos de préstamos a partes relacionadas	22	(5.120.311)	(9.690.598)
FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION		<u>5.324.931</u>	<u>158.393</u>
(DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		(335.209)	(2.200.978)
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO		<u>1.513.658</u>	<u>3.714.636</u>
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	6	<u>1.178.449</u>	<u>1.513.658</u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

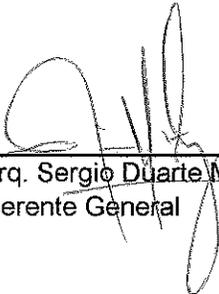

CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contador

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Total resultado integral		314.198	1.042.330
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Participación a trabajadores	15	135.726	239.241
Impuesto a la renta corriente	14	367.225	413.481
Depreciación	10	57.459	51.393
Provisión jubilación patronal y desahucio	15	194.736	(10.855)
Impuesto a la renta diferido		-	33.566
Provisión de intereses		185.721	231.112
Ajuste de mobiliario y equipo		-	(809)
		<u>1.255.064</u>	<u>1.999.460</u>
CAMBIOS NETOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO			
Disminución (aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar		2.523.857	(3.188.536)
(Aumento) en inventarios		(7.184.834)	(2.864.575)
(Aumento) disminución en activos por impuestos corrientes		(123)	358
Disminución (aumento) en otros activos corrientes		6.366	(2.089)
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		(47.841)	3.421.937
(Disminución) en beneficios a los empleados		(195.333)	(541.944)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(555.875)	(2.431.290)
Aumento (disminución) en ingresos diferidos		691.376	1.782.983
FLUJO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>(3.507.343)</u>	<u>(1.823.697)</u>

Ver notas a los estados financieros



Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General



CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contador

CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL (en adelante la Compañía) fue constituida como sociedad anónima el 24 de agosto de 2005 en Guayaquil - Ecuador se inscribió el 28 de septiembre de ese año en el Registro Mercantil. A partir del 31 de diciembre de 2015, la compañía se transformó y adoptó la figura jurídica de compañía de responsabilidad limitada, cambiando la denominación a Corporación Celeste Cia.Ltda. Corpacel. Su domicilio tributario se encuentra en la vía a Samborondón Km 2.5 lotización Tornero 3 Edificio T 2 y su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas.

La Compañía se dedica al desarrollo del Proyecto Inmobiliario "Ciudad Celeste" ubicado en el km 9 de la vía a Samborondón, el proyecto tiene una extensión de 200 hectáreas que incluye una isla de 56 hectáreas, la urbanización y el programa de vivienda tipo villa estará conformado por 14 urbanizaciones cerradas con un total de 3911 solares y 3 áreas comerciales.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 20 de Febrero del 2020.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con la *Norma Internacional de Información Financiera (NIIF)* emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigente al 31 de Diciembre de 2019

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por los beneficios a los empleados a largo plazo que son valorizados en base a métodos actuariales. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

De acuerdo con las NIIF los estados financieros de una entidad que posee subsidiaria (entidad a la que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controladora, los que se denominan estados financieros separados.

En cumplimiento de las NIIF, la Compañía, también prepara estados financieros consolidados con Gestores Inmoecuacasa S.A. Genisec, empresa que se controla, pues posee el 80% de sus acciones y sobre la cual mantiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Corpacel y Genisec son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto estos estados financieros separados reflejan la actividad individual de Corpacel sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los de Genisec.

2.1 Moneda funcional

Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

2.2 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la gerencia emita su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que las estimaciones y supuestos son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

2.3 Políticas contables significativas

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

Efectivo

Incluyen el efectivo en caja y los saldos en cuenta corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando se convierte en una parte de las condiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción y posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado.

Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado.

Instrumento de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;

Costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

Para los activos financieros, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Deterioro de activos financieros

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (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 pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

Baja de activos y pasivos financieros

La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiera ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Clientes y otras cuentas por cobrar

Los ingresos se realiza con condiciones de crédito normales y los importes de las cuentas por cobrar no generan intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Anticipos a proveedores y constructores

Corresponden a valores entregados para la realización de las obras. Se presentan al valor de los desembolsos realizados y se liquidan al recibir el activo o la obra contratada.

Proveedores y otras cuentas por pagar

Son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido en el curso normal de los negocios, en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto realizable el que resulte menor. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados de terminación y venta.

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en su desarrollo y construcción más los gastos generales relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el período de construcción y venta supera el año.

Mobiliario y equipos

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor, si hubiere. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los desembolsos posteriores a la compra se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y los costos se puedan medir razonablemente. Los gastos por reparaciones y mantenimientos se cargan a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

La depreciación se asigna para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas anuales:

Tipo de bien	Porcentaje
Muebles y enseres	10%
Maquinarias, equipos e instalaciones	10%
Equipo de computación y software	33%
Vehículos	20%
Otros	10%

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de este activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas experiencias.

Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro de valor acumulado. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando surja el derecho a recibirlos.

Deterioro de activos no financieros

En cada fecha sobre la que se informa, la compañía determina si existen indicios de que hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable con su importe en libros. Si el importe recuperable

estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

Impuestos

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Impuesto diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen generalmente para todas las diferencias temporarias que darán lugar a cantidades imponibles al determinar la ganancia fiscal (pérdida fiscal) de periodos futuros cuando el importe en libros del activo o pasivo se reconozca o liquide (diferencias temporarias tributables). Los activos por impuestos diferidos se reconocen generalmente para todas las diferencias temporarias que darán lugar a cantidades que sean deducibles al determinar la ganancia fiscal (pérdida fiscal) de periodos futuros cuando el importe en libros del activo o pasivo se recupere o liquide (diferencias temporarias deducibles) pero solo en la medida en que sea probable que habrá ganancias fiscales disponibles contra las que utilizar las diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

Beneficios a los empleados

Los pagos por beneficios a los empleados se reconocen como gastos al momento en que el trabajador ha prestado el servicio que le otorga el derecho a las prestaciones.

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

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

Vacaciones al personal: se registra el costo sobre base devengada.

Participación a los trabajadores: Calculada a la tasa del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente.

Beneficios de largo plazo:

La Compañía tiene planes de beneficios definidos para jubilación patronal y bonificación por desahucio, normado por las leyes laborales ecuatorianas.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio con base en estudios actuariales practicados por una firma de actuarios independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado que atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el periodo corriente.

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 "Otro Resultado Integral (ORI)", se reflejan inmediatamente en las utilidades acumuladas y no son reclasificadas en los resultados del periodo.

Anticipos de clientes

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los Convenios de Reservación de Viviendas son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el período en que se ejecuta la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes a vender según el convenio, junto con una porción razonable de beneficios por tales ventas.

Reconocimiento de ingresos

Se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con el cliente a cambio de bienes y servicios.

Reconocimientos de costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan y se registran en el período con el que se relaciona.

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.

2.4 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

A partir de 1 de Enero del 2019 entraron en vigencia la NIIF 16 Arrendamientos y modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB.

Debido a que la compañía mantiene contratos de arrendamientos que aplican a las exenciones no tuvo impacto significativo en la aplicación inicial de la NIIF 16 en los estados financieros de la Compañía

2.5 Las normas y enmiendas emitidas no vigentes, con vigencia a partir de 1 de enero de 2020

A la fecha de aprobación de los estados financieros separados, la Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aun no son vigentes:

Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las NIIF, se centra a los elementos de los estados financieros, medición y entidad que reporta, presentación y revelación.

Modificación NIIF 3, Definición de un negocio aclara la valorización de si una adquisición es considerada un negocio o un grupo de activos.

Modificación a la NIC 1 y NIC 8, Definición de materialidad ayuda a usar el juicio cuando se aplique el concepto de materialidad para que los reportes financieros sean más significativos.

NIIF 17 Contratos de Seguros, busca desarrollar un estándar comprensivo sobre la contabilidad para los contratos de seguros.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración de la Compañía 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.

Mobiliario y equipo

La estimación de las vidas útiles y el valor residual principalmente de las edificaciones, maquinarias y vehículos se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.

Provisión por beneficios a los empleados

Para la determinación del cálculo actuarial se utiliza varios supuestos: determinación de la tasa de descuento, la tasa de rotación, índice de mortalidad y aumentos salariales futuros.

Cualquier cambio en los factores y sus supuestos empleados en el cálculo actuarial de la Jubilación patronal y bonificación por desahucio; tienen impacto en el valor en libros de las provisiones por obligaciones.

Impuesto a la renta

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 criterio 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.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas establecidas, identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

Riesgo de mercado

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene obligaciones financieras a tasas de interés variables ajustadas trimestralmente, estas variaciones han sido mínimas por lo que no han afectado significativamente el resultado de la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes al efectivo, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar.

El riesgo de crédito con respecto a las cuentas por cobrar a clientes es limitado debido a que la entrega de la vivienda se efectúa una vez cancelada en su totalidad.

Riesgos de liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para gestionar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

Gestión de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo “obligaciones financieras”, cuentas por pagar a proveedores, a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el “patrimonio neto” más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Total deuda con terceros	66.861.687	65.593.589
Menos: Efectivo	<u>1.178.449</u>	<u>1.513.658</u>
Deuda neta	65.683.238	64.079.931
Total patrimonio neto	<u>14.180.541</u>	<u>10.380.294</u>
Capital Total	79.863.779	74.460.225
Ratio de apalancamiento	82.24%	86.06%

5. CATEGORIAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la compañía es el siguiente:

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros al costo amortizado				
Efectivo	1.178.449	-	1.513.658	-
Cuentas por cobrar a clientes	746.843	-	1.755.075	-
Partes relacionadas	3.941.960	9.671.747	2.425.434	9.117.823
Otras cuentas por cobrar	6.341.593	-	5.857.218	-
Otros activos	-	2.838.567	-	2.838.567
Total activos financieros	<u>12.208.845</u>	<u>12.510.314</u>	<u>11.551.385</u>	<u>11.956.390</u>
Pasivos financieros al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	19.748.273	-	20.743.026	-
Obligaciones con instituciones financieras	19.452.543	22.731.984	16.024.678	19.028.887
Partes relacionadas	410.510	-	1.169.412	-
Otros pasivos financieros	-	4.518.377	550.302	8.077.285
Total Pasivos financieros	<u>39.611.326</u>	<u>27.250.361</u>	<u>38.487.418</u>	<u>27.106.172</u>

Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en caja	61.120	87.839
Depósitos en bancos	1.117.329	1.425.819
	<u>1.178.449</u>	<u>1.513.658</u>

7 - ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Clientes		
No relacionados	746.843	1.755.075
Relacionados (Nota 22)	1.708.463	81.998
Partes relacionadas (Nota 22)	2.233.497	2.343.436
Terceros	2.144.083	3.171.846
Empleados	15.629	17.550
Anticipo a proveedores y contratistas	2.181.883	2.667.822
	<u>9.030.396</u>	<u>10.037.728</u>

8 - INVENTARIOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Obras en construcción	65.106.825	57.604.464
Materiales para la construcción	718.956	1.027.067
Suministros y materiales	102	9.518
	<u>65.825.883</u>	<u>58.641.049</u>

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terreno	15.161.876	15.024.064
Urbanismo	23.249.377	19.160.007
Edificación	2.807.511	2.645.393
Equipamiento	320.995	168.779
Dirección técnica	2.074.787	1.939.113
Costos financieros	5.669.228	3.247.959
Plan maestro	15.820.249	15.413.885
Otros costos	2.801	5.264
	<u>65.106.825</u>	<u>57.604.465</u>

El lote de terreno de 53 hectáreas en el predio rústico Isla Buijo con un avalúo de \$16.667.518 se encuentran en garantía por las obligaciones que mantiene la compañía con el Banco Guayaquil.

9 - PAGOS ANTICIPADOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Seguros	2.809	9.176

10 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	<u>12-31-2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas y/o retiro</u>	<u>12-31-2019</u>
Muebles y enseres	340.559	3.662	-	344.221
Maquinaria y equipo	34.781	5.600	-	40.381
Equipo de computación y Software	711.398	70.887	-	782.285
Vehículos	99.137	-	(33.890)	65.247
Otros	45.648	-	-	45.648
	<u>1.231.523</u>	<u>80.148</u>	<u>(33.890)</u>	<u>1.277.780</u>
Depreciación acumulada	<u>(1.091.279)</u>	<u>(55.259)</u>	<u>33.890</u>	<u>(1.112.648)</u>
	<u>140.244</u>	<u>24.889</u>	<u>-</u>	<u>165.133</u>

	<u>1-1-2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas</u>	<u>12-31-2018</u>
Instalaciones	2.364	-	(2.364)	-
Muebles y enseres	338.490	2.069	-	340.559
Maquinaria y equipo	34.781	-	-	34.781
Equipo de computación y Software	679.072	32.326	-	711.398
Vehículos	99.137	-	-	99.137
Otros	45.648	-	-	45.648
	<u>1.199.492</u>	<u>34.395</u>	<u>(2.364)</u>	<u>1.231.522</u>
Depreciación acumulada	<u>(1.043.059)</u>	<u>(51.393)</u>	<u>3.173</u>	<u>(1.091.279)</u>
	<u>156.434</u>	<u>(16.998)</u>	<u>809</u>	<u>140.242</u>

11 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Partes relacionadas (Nota 22)	9.671.747	9.117.823
Inversiones en subsidiarias	1.440	1.440
Otras (aportes para futura capitalización)		
Bluedream S.A.	1.500.000	1.500.000
Megadome S.A.	631.462	631.462
Bluetelsa S.A.	99.029	99.029
Gestores Inmoecuacasa S.A. Gesinec	568.000	568.000
Inversión en Bonos del Estado (2)	38.636	38.636
	<u>12.510.314</u>	<u>11.956.390</u>
	Valor	% de
	Costo	Participación
Subsidiarias:		
Gestores Inmoecuacasa S.A. Genisec (1)	640	80
Samanes Norte Uno Samanoruno S.A. "en liquidación"	800	100
	<u>1.440</u>	

(1) Compañía dedicada a la promoción y concesión comercial de locales en el Centro Comercial La Piazza - Ciudad Celeste, como se indica en la Nota 1, debido a que se posee el 80% de participación, también se preparan estados financieros consolidados.

(2) Título con valor nominal de \$47.700 con vencimientos en enero de 2020 e interés de 5,36% anual.

12 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	7.386.380	6.399.056
Clientes	477.821	767.141
Anticipo de clientes	9.780.804	10.474.707
Cuotas de reservación de viviendas	82.590	83.400
Fondos de garantía de proveedores	341.034	346.587
Partes relacionadas (Nota 22)	410.511	1.719.714
Dividendos por pagar	1.610.471	1.610.471
Otras	69.171	1.061.664
	<u>20.158.783</u>	<u>22.462.741</u>

13 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Bancos Locales:	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Internacional (3)		
Préstamos con vencimientos hasta octubre de 2023 e interés promedio de 8,35% (septiembre de 2022 e interés promedio del 7,98% en 2018)	11.092.233	10.653.462
Guayaquil		
Préstamo con vencimientos trimestrales hasta noviembre de 2023 e interés de 8,23% (agosto de 2022 e interés de 8,99% en 2018)	21.465.240	14.168.990
Bolivariano		
Préstamos con vencimientos hasta noviembre de 2021 e interés del 8,37% (octubre de 2020 e interés de 7% en 2018)	7.441.333	8.000.000
Banisi		
Préstamo con vencimiento en marzo del 2020 e interés del 8% (febrero del 2019 e interés del 7,37% en 2018)	2.000.000	2.000.000
Intereses por pagar	185.721	231.112
	<u>42.184.527</u>	<u>35.053.564</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(19.452.543)</u>	<u>(16.024.678)</u>
	<u>22.731.984</u>	<u>19.028.887</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2020	-	12.482.016
2021	13.205.065	5.131.241
2022	6.973.945	1.415.630
2023	2.552.975	-
	<u>22.731.984</u>	<u>19.028.887</u>

(3) Garantizados por hipoteca abierta sobre 16,7571 y 11,2608 has de terreno en las urbanizaciones La Brisa y La Dorada avaluadas en \$18.579.016 y \$6.830.351 respectivamente.

14 - IMPUESTOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activo por impuesto corriente		
Impuesto al valor agregado	123	-
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	6.691	4.072
Impuesto al valor agregado	2.488	43
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	22.237	24.039
Impuesto al valor agregado	38.499	48.223
	<u>69.915</u>	<u>76.376</u>

Componentes del gasto por impuesto a la renta

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gasto por impuesto corriente	535.462	451.567
(Ingreso) gasto por impuesto diferido	(168.238)	(38.086)
	<u>367.225</u>	<u>413.481</u>

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	769.111	1.355.701
Partidas conciliatorias:		
Ingresos no objeto de impuesto a la renta	(12.709)	(24.166)
Gastos no deducibles	730.264	40.333
Deducciones adicionales	(39.766)	-
Diferencias temporarias	465.464	151.176
Utilidad gravable	<u>1.912.364</u>	<u>1.523.044</u>
Impuesto causado	<u>535.462</u>	<u>382.424</u>
Anticipo mínimo		<u>451.567</u>

En 2018 la compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

El movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	4.072	40.518
Pago	(4.072)	(40.518)
Pago de anticipo	(457.009)	(446.144)
Retenciones de terceros	(71.762)	(1.351)
Impuesto causado	535.462	451.567
Saldo al final del año	<u>6.691</u>	<u>4.072</u>

Mediante acta de determinación tributaria No. 09201624900824310 emitida el 16 de agosto de 2016 la Administración Tributaria determinó una diferencia en el impuesto a la renta del año 2013 por \$ 504.633. A la fecha del presente informe, la Compañía tiene presentado una impugnación ante el Tribunal de lo Contencioso Tributario de Guayaquil.

15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El saldo y movimiento de los beneficios a corto plazo es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aporte patronal	18.131	14.972
Aporte individual y préstamos	45.666	36.101
Décimo tercer y cuarto sueldo	42.762	34.914
Fondo de reserva	1.726	1.392
Vacaciones	145.627	147.597
Participación trabajadores	137.000	239.241
	<u>390.911</u>	<u>474.219</u>
Saldo al inicio del año	438.118	631.064
Provisiones	914.337	1.285.481
Pagos	(1.007.209)	(1.478.427)
Saldo al final del año	<u>345.245</u>	<u>438.118</u>

Jubilación patronal.- De acuerdo con la legislación laboral, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

El movimiento en el valor presente de la obligación es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	566.690	654.003
Costo laboral	82.965	91.336
Costo financiero	24.030	26.280
(Ganancia) actuarial	87.688	(117.481)
Reducciones y liquidaciones anticipadas	(17.624)	(130.727)
Pago de beneficios	-	-
Transferencia de empleados	21.621	43.279
Saldo al final del año	<u>765.370</u>	<u>566.690</u>

Bonificación por desahucio.- De acuerdo con la legislación laboral, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, la Compañía bonificará al trabajador con el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios.

El movimiento en el valor presente de la obligación es el siguiente:

Saldo al inicio del año	167.591	204.040
Costo laboral	24.082	25.977
Costo financiero	6.964	8.082
Pérdida (ganancia) actuarial	-	(16.196)
Pago de beneficios	(11.290)	(54.312)
Saldo al final del año	<u>187.347</u>	<u>167.591</u>
	<u>952.717</u>	<u>734.281</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por una compañía de actuarios independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y anterior fueron calculados utilizando el método de Costeo de crédito unitario proyectado.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son las tasas de descuento, incremento salarial, rotación y tabla de mortalidad.

15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS (continuación)

Las principales suposiciones usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	3,62%	4,25%
Tasa de incremento salarial	1,50%	1,50%
Tasa de rotación	14,77%	15,83%
Tabla de mortalidad	TM IESS 2002	TM IESS 2002

16 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a anticipos recibidos de clientes por la reservación de viviendas en las diferentes urbanizaciones del proyecto, los cuales no devengan intereses.

17 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 1.000.000 participaciones iguales acumulativas e indivisibles de \$1,00 cada una.

Mediante escritura pública del 1 de junio de 2017 se aumentó el capital suscrito en \$600.000.

La composición societaria es la siguiente:

<u>Socios</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Participaciones</u>	
		<u>No.</u>	<u>%</u>
Sareic Cia. Ltda.	Ecuatoriana	600.000	54,5455
Notredame Cia. Ltda.	Ecuatoriana	115.000	10,4545
Ekud Cia. Ltda.	Ecuatoriana	115.000	10,4545
U2 Cia. Ltda.	Ecuatoriana	80.000	7,2727
Fideicomiso Corpacel	Ecuatoriana	39.999	3,6363
Otras menores a 26.000 participaciones	Ecuatorianas	150.001	13,6365
		<u>1.100.000</u>	<u>100,00</u>

18 - APOORTE FUTURA CAPITALIZACIÓN

La Compañía recibió aportes de Dismedsa C.Ltda. por \$3.000.000 y \$500.000 de Paintballecu mediante compensación de cuenta por pagar.

19 - RESERVAS

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 5% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 25% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

19 - RESERVAS (continuación)

Reserva facultativa

Corresponde a transferencia de utilidades y son de libre disponibilidad de los socios.

20 - RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidades acumuladas, distribuibles	2.164.702	2.718.986
Reserva por valuación	3.238.328	3.238.328
Resultados acumulados por la adopción por primera vez de las NIIF (4)	<u>(864.841)</u>	<u>(864.841)</u>
	<u>4.538.189</u>	<u>5.092.474</u>

(4) Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, generaron un saldo deudor, éste según disposición de la Superintendencia de Compañías podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Dividendos

Durante el año 2018, la Compañía declaró dividendos por \$1.900.000.

21 - COSTOS Y GASTOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resumen de costos y gastos:		
Costo de ventas	13.930.663	16.106.378
Gastos administrativos	5.315.666	3.989.820
Gastos de ventas	<u>1.644.450</u>	<u>1.403.878</u>
	<u>20.890.778</u>	<u>21.500.075</u>

Detalle por naturaleza:

Consumo de materias primas y consumibles	7.073.062	14.714.992
Remuneraciones y beneficios a empleados	3.231.072	2.784.379
Honorarios profesionales	1.393.421	1.110.392
Jubilación patronal y desahucio	107.047	122.754
Impuestos y contribuciones	337.044	322.661
Arrendos de inmuebles	147.070	146.837
Mantenimiento y reparaciones	311.041	278.630
Publicidad	436.548	319.540
Depreciación	57.459	51.393
Otros gastos	<u>7.797.015</u>	<u>1.648.497</u>
	<u>20.890.778</u>	<u>21.500.075</u>

21 - COSTOS Y GASTOS (continuación)

Remuneraciones y beneficios a empleados	2019	2018
Sueldos y salarios	2.102.984	1.738.138
Beneficios sociales	732.997	707.585
Aportes al IESS	395.091	338.655
	<u>3.231.072</u>	<u>2.784.379</u>
 Gastos financieros		
Intereses por obligaciones con instituciones financieras	-	53.008
Intereses por obligaciones con terceros	761.888	462.214
Otros	12.613	64.277
	<u>774.501</u>	<u>579.499</u>

22 - INFORMACION A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones durante el año fueron:

Compañías	Cuenta por cobrar			
	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Bluedream	222.981	2.329.099	213.052	2.328.318
Meisterblue	1.887.695	4.389.390	1.883.313	4.389.390
Nesfale Associated Inc	-	675.281	-	673.464
Corsam	1.698.969	-	326.824	626.500
Gesinec	-	593.245	-	1.060.382
Celestosa S.A.	129.325	1.644.964	-	-
Socio	-	39.768	-	39.769
Otros	2.990	-	2.245	-
	<u>3.941.960</u>	<u>9.671.747</u>	<u>2.425.434</u>	<u>9.117.823</u>

Compañías	Cuenta por pagar			
	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Bluedream	9.736	-	130.563	-
Corporación Samborondon Cia.Ltda. Corsam	322	-	-	-
Dismedsa Cia.Ltda.	541	-	860.553	1.946.000
Meisterblue	10.248	720.633	178.296	395.500
Socios	389.664	3.797.744	550.302	5.735.785
	<u>410.511</u>	<u>4.518.377</u>	<u>1.719.714</u>	<u>8.077.285</u>

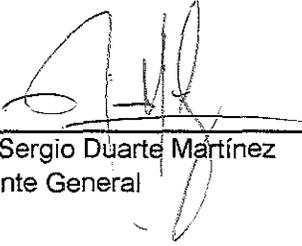
Transacciones:	2019	2018
Ingresos por intereses	294.347	175.588
Ingresos por reembolso	555	315.621
Gastos por reembolso	109.495	-
Gastos por intereses	195.875	428.448
Préstamos otorgados	1.226.401	2.350.000
Venta de materiales	44.756	-
Compra de materiales	93.788	-
Venta de terreno	1.618.352	-
Compra de terrenos	379.926	907.536

22 - INFORMACION A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS (continuación)

- (5) Representan el valor a pagar por la adquisición del 90,95% de las acciones de la compañía Mandato Punto Casa S.A. "En liquidación" y el 100% de las acciones de la compañía Ecuashop S.A. "En liquidación", que serán cancelados mediante 120 pagos mensuales, con vencimientos hasta el 15 de junio de 2022 y un interés fijo del 3%.

23 - HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.



Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General



CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contador