

# **FANBERCELL S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑO TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

### **ABREVIATURAS:**

NIIF = Normas Internacionales de Información Financiera

NIC = Normas Internacionales de Contabilidad

IASB = Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad

EE. UU. = Estados Unidos de América

R.U.C. = Registro Único del Contribuyente

CINIIF = Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera

SPPI = Solo Pago de Principal e Intereses

U.S. dólares = Dólares estadounidenses completos.

## FANBERCELL S.A.

### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (EXPRESADO EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

---

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y banco	7	1,403,101	1,769,081
Inversión financiera	8	1,000,000	
Cuentas por cobrar comerciales y otras	9	334,939	292,607
Cuentas por cobrar relacionadas	10	108,570	195,056
Inventarios	11	<u>28,170,837</u>	<u>23,906,325</u>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<u>31,017,447</u>	<u>26,163,069</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades y equipos, neto	12	51,848	73,650
Otros activos no corrientes	13	<u>12,330,394</u>	<u>17,662,042</u>
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<u>12,382,242</u>	<u>17,735,693</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><b>43,399,689</b></u>	<u><b>43,898,762</b></u>

Ver notas a los estados financieros

---

## FANBERCELL S.A.

### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (EXPRESADO EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

---

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	14	7,332,040	4,116,788
Cuentas por pagar relacionadas	9	2,323,413	3,672,854
Vencimiento corriente de obligaciones bancarias y financieras	15	7,881,849	7,210,358
Obligaciones por beneficios a los empleados	16	<u>1,145,609</u>	<u>600,183</u>
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<u>18,682,911</u>	<u>15,600,183</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Obligaciones bancarias y financieras	15	2,859,706	6,046,179
Obligaciones por beneficios definidos	17	30,864	126,513
Otros pasivos no corrientes	18	<u>7,850,614</u>	<u>12,808,770</u>
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<u>10,741,184</u>	<u>18,981,462</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>29,424,095</u>	<u>34,581,645</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital	19	200,000	200,000
Reserva legal	20	100,000	100,000
Otro resultado integral		19,626	(355)
Resultados acumulados		<u>13,655,968</u>	<u>9,017,472</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u>13,975,594</u>	<u>9,317,117</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u><b>43,399,689</b></u>	<u><b>43,898,762</b></u>

Ver notas a los estados financieros

## FANBERCELL S.A.

### ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (EXPRESADO EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

---

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		16,905,999	12,271,366
<b>COSTO DE VENTAS</b>		<u>(5,628,622)</u>	<u>(5,511,309)</u>
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b><u>11,277,377</u></b>	<b><u>6,760,057</u></b>
Gastos de administración	20	<u>(2,203,795)</u>	<u>(2,525,697)</u>
<b>Utilidad en operación</b>		<b><u>9,073,582</u></b>	<b><u>4,234,360</u></b>
Otros gastos		(231,148)	(60,822)
Gastos financieros		<u>(1,404,433)</u>	<u>(808,043)</u>
<b>Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a las ganancias</b>		<b><u>7,438,001</u></b>	<b><u>3,365,495</u></b>
Participación de trabajadores	21	<u>(1,115,700)</u>	<u>(504,824)</u>
<b>Utilidad antes del impuesto a las ganancias</b>		<b><u>6,322,301</u></b>	<b><u>2,860,671</u></b>
Impuesto a las ganancias	22	<u>(1,682,124)</u>	<u>(741,897)</u>
Ingreso por impuesto diferido	22	<u>2,812</u>	<u>6,726</u>
<b>Utilidad del periodo</b>		<b><u>4,642,989</u></b>	<b><u>2,125,500</u></b>
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL:</b>			
Ganancia (pérdida) actuarial por planes de beneficios definidos		<u>39,962</u>	<u>(11,955)</u>
<b>Resultado integral total del año</b>		<b><u>4,682,951</u></b>	<b><u>2,113,545</u></b>

Ver notas a los estados financieros

---

## FANBERCELL S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (EXPRESADO EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

	Capital	Reserva legal	Otro resultado integral	Por aplicación de las NIIF	Resultados acumulados	Total
<b>ENERO 1 DE 2018</b>	<b>200,000</b>	<b>100,000</b>	<b>11,600</b>	<b>(14,010)</b>	<b>6,905,982</b>	<b>7,203,572</b>
<b>Cambios:</b>						
Utilidad del periodo					2,118,774	2,118,774
Ingreso por impuesto diferido					6,726	6,726
<b>Otro resultado integral:</b>						
Pérdida actuarial por planes de beneficios definidos			(11,955)			(11,955)
<b>DICIEMBRE 31 DE 2018</b>	<b><u>200,000</u></b>	<b><u>100,000</u></b>	<b><u>(355)</u></b>	<b><u>(14,010)</u></b>	<b><u>9,031,482</u></b>	<b><u>9,317,117</u></b>
<b>Cambios:</b>						
Utilidad del periodo					4,640,178	4,640,178
Ingreso por impuesto diferido					2,812	2,812
Otros ajustes					(4,494)	(4,494)
<b>Otro resultado integral:</b>						
Ganancia actuarial por planes de beneficios definidos			19,981			19,981
<b>DICIEMBRE 31 DE 2019</b>	<b><u>200,000</u></b>	<b><u>100,000</u></b>	<b><u>19,626</u></b>	<b><u>(14,010)</u></b>	<b><u>13,669,978</u></b>	<b><u>13,975,594</u></b>

Ver notas a los estados financieros

## FANBERCELL S.A.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (EXPRESADO EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Flujos de efectivo en actividades de operación</b>		
Cobros de clientes	16,837,043	12,256,698
Pagos a proveedores, empleados y otros	(11,774,397)	(13,517,654)
Gastos financieros, neto	(1,401,655.3)	(1,132,301)
Impuesto a la ganancias pagado	(741,897)	(552,045)
Otros gastos	(161,882)	(55,166)
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación</b>	<u>2,757,212</u>	<u>(3,000,468)</u>
<b>Flujos de efectivo en actividades de inversión</b>		
Inversiones corrientes	(1,000,000)	
Retiro de propiedades y equipo		14,697
Disminución (aumento) en activos no corrientes	5,329,966	<u>(9,480,562)</u>
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión</b>	<u>4,329,966</u>	<u>(9,465,865)</u>
<b>Flujos de efectivo en actividades de financiación</b>		
Pago de obligaciones con institución y bancos	(2,514,981)	6,826,314
Ajuste a reservas actuariales	19,980	(11,955)
Pagos a partes relacionadas	(4,958,157)	<u>5,376,774</u>
<b>Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiación</b>	<u>(7,453,158)</u>	<u>12,191,133</u>
<b>Disminución neta de efectivo durante el periodo</b>	(365,980)	(275,200)
<b>Efectivo al inicio del periodo</b>	<u>1,769,081</u>	<u>2,044,281</u>
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<u>1,403,101</u>	<u>1,769,081</u>

(CONTINÚA)

Ver notas a los estados financieros

## FANBERCELL S.A.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (EXPRESADO EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

(CONTINUACIÓN)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Conciliación entre la utilidad del periodo y los flujos de efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>		
<b>Utilidad del periodo</b>	<b><u>4,642,989</u></b>	<b><u>2,125,500</u></b>
<b>Ajustes por partidas distintas al efectivo:</b>		
Depreciación, nota 12	21,802	(24,629)
Ingreso por impuesto diferido	(2,811)	(6,726)
Provisiones para jubilación patronal y bonificación por desahucio, nota 17	(95,649)	31,799
<b>Cambios en activos y pasivos corrientes:</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	44,154	300,774
Inventarios	(4,264,512)	(8,075,016)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1,865,813	2,532,525
Obligaciones por beneficios a los empleados	545,426	115,305
<b>Total ajustes</b>	<b><u>(1,885,777)</u></b>	<b><u>(5,125,968)</u></b>
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación</b>	<b><u>2,757,212</u></b>	<b><u>(3,000,468)</u></b>

Ver notas a los estados financieros

# FANBERCELL S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

FANBERCELL S.A. con RUC 0992438479001 fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 21 de diciembre del 2005 e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de enero del 2006.

Mediante escritura pública del 22 de octubre del 2010 e inscrita el 16 de septiembre del 2014 en el Registro Mercantil el 27 de diciembre del 2010, aumenta su capital por elevación del valor nominal de las acciones y reforma de estatutos, mediante la capitalización de utilidades de otros periodos. Posteriormente se reforma el objeto social de la compañía y sus estatutos mediante escritura pública del 15 de octubre del 2012 e inscrita en el Registro Mercantil el 31 de octubre del 2012. La Compañía está ubicada en Malecón Simón Bolívar y Av. 9 de octubre. Edificio la Previsora.

Su objeto principal es dedicarse a las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

### 2. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**Declaración de cumplimiento** – Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**Moneda funcional** - Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares estadounidenses completos, el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las partidas descritas en las políticas contables mencionadas más abajo.

El costo histórico está generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición, 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.

A continuación, se resumen las políticas contables significativas utilizadas en la preparación de estos estados financieros:

**Efectivo y bancos** – Representa el efectivo disponible en caja y fondos mantenidos en cinco cuentas bancarias medidos a su valor nominal.

**Instrumentos financieros** – Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la entidad pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento financiero.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. 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 los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

• **Activos Financieros** – Es cualquier activo que sea:

- a) Efectivo
- b) Un instrumento de patrimonio de otra entidad.
- c) Una obligación contractual:
  - 
  - i. A recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad; o
  - ii. A intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la entidad.

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 o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

#### Clasificación de los activos financieros

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

#### El 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 distintos a los comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), 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. Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada, descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas de crédito esperadas.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos del 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.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado. Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado. Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en periodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, la Compañía reconoce los ingresos por intereses, aplicando la tasa de interés efectiva ajustada al costo amortizado del activo financiero de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no se encuentre deteriorado.

#### Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre los activos financieros que se miden al costo amortizado (cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos). El importe de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

La Compañía reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de la Compañía, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía reconoce la pérdida esperada durante toda la vida del instrumento cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía mide la pérdida por deterioro para ese instrumento financiero por un importe igual a la pérdida esperada en los próximos 12 meses.

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros.

#### Aumento significativo de riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía compara el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de presentación de informes con el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de su reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información prospectiva considerada incluye proyecciones de la industria en que operan los deudores, obtenida a partir de los informes económicos de expertos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de investigación y otras organizaciones similares, así como la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y proyectada que se relacionan con las operaciones claves de la Compañía.

En particular, la siguiente información se considera al evaluar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial:

- Cambios significativos en los indicadores del riesgo crediticio como consecuencia de un cambio en el riesgo crediticio desde el comienzo, incluyendo, pero no limitándose al diferencial de crédito que resultaría si un instrumento financiero concreto o similar con las mismas condiciones y la misma contraparte fueran emitidos u originados en la fecha de presentación.
- Otros cambios en las tasas o condiciones de un instrumento financiero existente que sería diferente de forma significativa si el instrumento fue emitido u originado recientemente en la fecha de presentación debido a cambios en el riesgo crediticio del instrumento financiero desde el reconocimiento inicial.
- Cambios significativos en los indicadores de mercado externos del riesgo crediticio para un instrumento financiero concreto o similar con la misma vida esperada.
- Un cambio significativo real o esperado en la calificación crediticia externa del instrumento financiero.

- Una disminución de la calificación crediticia interna real o esperada para el prestatario o disminución en la puntuación del comportamiento utilizada para evaluar el riesgo crediticio internamente. Las calificaciones crediticias internas y las puntuaciones de comportamiento son más fiables cuando se hacen a imagen de calificaciones externas o se apoyan en estudios de incumplimiento.
- Los cambios adversos existentes o previstos en el negocio, condiciones económicas o financieras que se espera que causen un cambio significativo en la capacidad del prestatario para cumplir sus obligaciones de deuda, tal como un incremento real o esperado en las tasas internas o un incremento significativo real o esperado en tasas de desempleo.
- Un cambio significativo real o esperado en los resultados operativos del prestatario. Algunos ejemplos incluyen ingresos de actividades ordinarias o márgenes que disminuyen de forma real o esperada, incrementos de los riesgos operativos, deficiencias en el capital de trabajo, disminución de la calidad del activo, incrementos del apalancamiento del balance, liquidez, problemas de gestión o cambios en el alcance del negocio o estructura organizativa (tal como la discontinuación de un segmento del negocio) que dan lugar a un cambio significativo en la capacidad del prestatario para cumplir sus obligaciones de deuda.
- Incrementos significativos en el riesgo crediticio de otros instrumentos financieros del mismo prestatario.
- Un cambio adverso significativo esperado o real en el entorno de regulación, económico o tecnológico del prestatario que da lugar a un cambio significativo en la capacidad del prestatario para cumplir con las obligaciones de la deuda, tal como una disminución en la demanda de ventas de productos del prestatario debido a un cambio en la tecnología.
- Información sobre morosidad, incluida la presunción refutable como se establece en el párrafo 5.5.11 de la NIIF 9.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Compañía presume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Compañía asume que el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determinó que el riesgo de crédito de ese instrumento es bajo a la fecha de reporte. Un instrumento financiero se determina que tiene un bajo riesgo de crédito si:

- El instrumento financiero tiene un bajo riesgo de incumplimiento,
- El prestatario tiene una capacidad fuerte de cumplir sus obligaciones de flujos de efectivo contractuales en el plazo próximo, y
- Los cambios adversos en las condiciones económicas y de negocio en el largo plazo pueden reducir, pero no necesariamente, la capacidad del prestatario para satisfacer sus obligaciones de flujos de efectivo contractuales.

Para determinar si un instrumento financiero tiene riesgo crediticio bajo, la Compañía puede utilizar sus calificaciones de riesgo internas u otras metodologías que sean congruentes con la

definición globalmente entendida de riesgo crediticio bajo y que considere los riesgos y el tipo de instrumentos financieros que se están evaluando. Una calificación externa dentro del “grado de inversión” es un ejemplo de un instrumento financiero que puede considerarse como que tiene un riesgo crediticio bajo. Sin embargo, no se requiere que los instrumentos financieros sean calificados externamente para considerarse que tienen riesgo crediticio bajo. Sin embargo, debe considerarse que tienen un riesgo crediticio bajo desde una perspectiva del participante del mercado, teniendo en cuenta todos los términos y condiciones del instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo no se reconocen en un instrumento financiero simplemente porque se había considerado con un riesgo crediticio bajo en el periodo de presentación anterior y no se considera que tenga un riesgo crediticio bajo en la fecha de presentación. En este caso, una entidad determinará si ha habido un incremento significativo del riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial y, por ello, se requiere que las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo se reconozcan de acuerdo con el párrafo 5.5.3 de la NIIF 9.

La Compañía monitorea periódicamente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito y los revisa para asegurar que los criterios son capaces de identificar incremento significativo en el riesgo de crédito antes que los saldos se conviertan en vencidos.

#### Definición de incumplimiento

La Compañía considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros que cumplen con cualquiera de los siguientes criterios generalmente no son recuperables:

- Cuando hay un incumplimiento de los acuerdos financieros por parte del deudor;
- Información desarrollada internamente u obtenidas de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor pague a sus acreedores, incluido la Compañía, en su totalidad (sin tener en cuenta ningún tipo de garantía en poder de la Compañía).

Independientemente del análisis anterior, la Compañía considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 30 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

#### Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deteriorado el crédito cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero tiene deteriorado el crédito incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- a) Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;

- b) Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
- c) El prestamista del prestatario por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del prestatario, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
- d) Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera;
- e) La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras; o
- f) La compra o creación de un activo financiero con un descuento importante que refleja la pérdida crediticia incurrida.

#### Política de castigos

La Compañía castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de dos años vencidos, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación de la Compañía, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

#### Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas

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 como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional de incumplimiento que se espera obtener en el futuro, 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.

Si la Compañía ha medido la previsión para pérdidas para un instrumento financiero en un importe igual a la pérdida crediticia esperada para toda la vida del instrumento en un período

anterior de reporte, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para pérdida crediticia esperada para toda la vida del activo, la Compañía mide la provisión para pérdidas a un importe igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses a la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utiliza el enfoque simplificado.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuenta incobrables.

#### Baja en cuenta de los activos financieros

La Compañía dará 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 reconocerá 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 continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá 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.

- **Pasivos financieros** –Es cualquier pasivo que sea una obligación contractual:
  - i. De entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad; y
  - ii. De intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente desfavorables para la entidad.

#### Clasificación como pasivo

La Compañía clasifica todos los pasivos financieros como medidos posteriormente al costo amortizado.

#### Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado –

Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como a valor razonable con cambios en resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte

integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

#### Baja en cuentas de un pasivo financiero

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.

Cuando la Compañía intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Compañía considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada, neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente del valor presente de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros del pasivo antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación, debe reconocerse en resultados del año.

#### **Propiedades y equipos –**

- **Reconocimiento y medición posterior**

- a) **Reconocimiento**

Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

- b) **Medición posterior**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos, exceptuando los terrenos y edificios son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se contabilizan en los resultados en el período en que se incurre.

Los edificios son presentados a sus importes revaluados menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. La depreciación de los edificios revaluados es reconocida en resultados. Los terrenos están contabilizados al valor razonable y se presentan por separado. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedades y equipos cuando estén completas para su uso planeado. La depreciación de estos activos, al igual que en otras propiedades, se inicia cuando los activos están listos para su uso planeado.

Cualquier aumento en la revaluación de terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de superávit de revaluación de propiedades. Una disminución del valor en libros del activo revaluado es registrada con cargo a la cuenta patrimonial superávit por revaluación, ajustando los efectos previamente reconocido hasta que se reduzca totalmente, la diferencia (pérdida por deterioro), si hubiera, es registrada con cargo a los resultados del periodo.

El saldo de revaluación del terreno y los edificios incluido en el patrimonio es transferido totalmente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja o venta del activo. No obstante, parte del superávit del edificio es transferido a medida que el activo es utilizado por la Compañía, en ese caso, corresponderá a la depreciación del superávit contabilizado en el activo en mención durante cada periodo. Los terrenos no se deprecian.

Los efectos del impuesto a la renta sobre la revaluación de propiedades y equipo, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

- **Método de depreciación, valor residual y vidas útiles**

El costo o valor revaluado de propiedades y equipos se deprecia usando el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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

Muebles y enseres	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de computación	3 años

- **Retiro o venta de propiedades y equipos**

La ganancia o pérdida que surja de la venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y se reconoce en los resultados del periodo. En caso de venta o retiro de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

- **Deterioro del valor de las propiedades y equipos**

Al final de cada año, la Compañía efectúa una comprobación del deterioro del valor de las propiedades y equipos. Si existe indicación que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor, los importes en libros son comparados con los importes recuperables de cada activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor, si hubiere. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable de un activo o de una unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso.

El valor en uso es el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera obtener de un activo o unidad generadora de efectivo. Al estimar el valor en uso se debe considerar lo siguiente:

- a) una estimación de los flujos de efectivo futuros que la entidad espera obtener del activo;
- b) las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o en la distribución temporal de dichos flujos de efectivo futuros;
- c) el valor temporal del dinero, representado por la tasa de interés de mercado sin riesgo;
- d) el precio por la presencia de incertidumbre inherente en el activo; y
- e) otros factores, tales como la iliquidez, que los participantes en el mercado reflejarían al poner precio a los flujos de efectivo futuros que la entidad espera que se deriven del activo.

Existe un deterioro del valor del activo cuando el importe recuperable calculado es menor que su importe en libros. Las pérdidas y ganancias por reversiones de deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado cuyo efecto fue contabilizado en otro resultado integral, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento de la revaluación previa.

**Inventarios** – Incluye terrenos y solares e inmuebles en curso de construcción destinados para la venta en el curso de su actividad de promoción inmobiliaria.

- **Terrenos y solares:** están aportados por la Compañía y se reconocen inicialmente a su costo de adquisición incrementado por los costos de urbanización, si los hubiere, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.). Sin embargo, para aquellos terrenos y solares en los que aún no se ha llevado a cabo las actividades necesarias para prepararlo para el uso al que está destinado o para su venta (considerando actividades necesarias no solo su construcción física sino también los trabajos técnicos y administrativos previos al comienzo de su construcción), los intereses correspondientes a los préstamos hipotecarios y demás fuentes de financiación tomadas para su adquisición no se activan, sino que se cargan a los resultados del periodo.
- **Obras en curso:** Se consideran como obras en curso los costos incurridos en las promociones inmobiliarias, o en parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costos se incluyen los correspondientes al plan maestro, urbanización y construcción de viviendas, así como los costos por préstamos incurridos durante el período de construcción.

**Impuesto a las ganancias** – El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- **Impuesto a la renta por pagar corriente**

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

- **Impuesto diferido**

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un activo por impuesto diferido se reconoce para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informa y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

La medición de los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, liquidar el importe en libros de sus pasivos.

Los activos por impuesto diferido se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

- **Impuesto corriente y diferido**

El impuesto corriente se reconoce como gasto, y es incluido en el resultado del periodo. Los activos por impuestos diferidos son cargados en los resultados del periodo, es decir, se reconoce fuera del resultado del periodo.

**Obligaciones por beneficios a los empleados** – Se registran en el estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- a) **Participación de trabajadores** - La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquida de acuerdo con disposiciones legales.
- b) **Vacaciones** – Se registra un pasivo y gasto correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- c) **Decimotercera y decimocuarta remuneración** – Se provisiona un pasivo y se pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

**Obligaciones por beneficios definidos** – El costo final de un plan de beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) puede estar influido por numerosas variables, tales como los salarios finales, la rotación y mortalidad de los empleados, aportaciones de los empleados y tendencias de los costos de atención médica. La Compañía mide el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (pasivo), y el costo por servicio presente y pasado así como el interés financiero generado por esta obligación (gasto), utilizando el Método de la Unidad de Crédito Projectada (también denominado a veces método de los beneficios acumulados en proporción a los servicios prestados, o método de los beneficios por año de servicio), que contempla cada periodo de servicio como generador de una unidad adicional de derecho a los

beneficios y se mide cada unidad de forma separada para conformar la obligación final. Este cálculo es determinado al final de cada periodo por una empresa actuaria independiente.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

**Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias** – Los ingresos de la compañía corresponden principalmente a la venta de bienes (terrenos urbanizados) que forman parte de los proyectos de vivienda que ofrece la compañía, que están por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir representadas por su precio de venta, neto de descuentos y devoluciones y establecido en el contrato de compraventa. Las ventas son reconocidas como ingresos cuando la compañía ha transferido al cliente los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad de los productos, lo que ocurre usualmente cuando el producto es transferido al cliente.

**Anticipos de clientes** – Corresponden a pagos anticipados realizados por los clientes para asegurar el derecho de posesión del bien inmueble adquirido mediante contratos de compraventa.

**Provisiones y contingencias** – Los pasivos por provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para liquidar la obligación, y el importe de la obligación pueda estimarse de manera fiable.

Los pasivos contingentes son obligaciones de posible ocurrencia surgida de sucesos pasados cuya existencia ha de ser confirmada solo por la ocurrencia o no ocurrencia de hechos futuros inciertos que no están bajo el control de la compañía. Los pasivos contingentes no son registrados en los estados financieros, pero deben ser informados de su existencia en notas a los estados financieros.

**Costos y gastos** – Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

**Garantías de propiedad arrendada** – Es un activo financiero mantenido hasta su vencimiento con pago y plazo de vencimiento fijo, que la administración de la Compañía, tiene la intención de tener hasta su terminación del plazo establecido. La garantía es un depósito bancario entregado al arrendador de acuerdo a lo estipulado en el contrato de arriendo, el cual, al cumplir el plazo de entrega del bien, son devueltos en su totalidad siempre y cuando el bien se encuentre en buenas condiciones. Estos activos financieros se clasifican 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 clasifican como activos corrientes.

Arrendamientos – Hasta el año 2018 se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Los pagos realizados por contratos de arrendamiento operacionales se reconocen en resultados bajo el método lineal durante el periodo de arrendamiento. A partir del año 2019 se aplican los cambios establecidos en la NIIF 16 Arrendamientos.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos que afectan los montos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. En opinión de la Administración, las estimaciones y supuestos están basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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:

#### 3.1 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables de la compañía

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones (las cuales son presentadas de forma separada abajo), que la Administración ha efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un impacto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

##### **Juicios aplicados en la determinación del cumplimiento de las obligaciones de desempeño**

Al emitir su juicio, la Administración consideró los criterios detallados para el reconocimiento de los ingresos establecidos en la NIIF 15, y en particular, si la Compañía había transferido el control de los servicios al cliente. El control de un activo hace referencia a la capacidad para redirigir el uso del activo y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. La Administración está satisfecha que el control se ha transferido y que el reconocimiento de los ingresos en el año en curso es apropiado.

**Evaluación del modelo de negocio** - La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio. La Compañía determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular. Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y como se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos. La Compañía monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo del negocio para el cual los activos fueron mantenidos. El monitoreo es parte de la evaluación continua de la Compañía de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; y, por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos. Ningún cambio fue requerido durante el período de reporte.

**Aumento significativo del riesgo de crédito** - Como se explica en la nota 2, la pérdida crediticia esperada se mide como una corrección igual a la pérdida de crédito esperada de 12 meses para los activos de la etapa 1 (activos cuya calidad crediticia no se ha deteriorado significativamente desde el reconocimiento inicial) o a lo largo de su vida para activos de la etapa 2 (activos con empeoramiento significativo de su calidad crediticia pero todavía sin evidencia objetiva de evento de deterioro) o etapa 3 (activos con evidencia de deterioro a la fecha de reporte). La NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo en el riesgo de

crédito. Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo ha aumentado significativamente, la Compañía toma en cuenta información cualitativa y cuantitativa prospectiva razonable y soportable.

**Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por definidos de la Compañía** - La obligación por beneficios definidos de la Compañía se descuenta a una tasa establecida en las tasas de mercado de bonos corporativos de alta calidad al final del periodo que se informa. Se requiere utilizar el juicio profesional al establecer los criterios para los bonos que se deben de incluir sobre la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes que consideran para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, su calificación y la identificación de los bonos atípicos que se excluyen.

### 3.2 Fuentes clave para las estimaciones

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

- **Cálculo de la corrección por pérdidas crediticia esperadas** - Cuando se mide la pérdida de crédito esperada PCE, la Compañía utiliza información prospectiva razonable y soportable, la cual está basada en supuestos para el movimiento futuro de diferentes indicadores económicos y cómo estos se afectarán entre sí.

La pérdida esperada es una estimación de la pérdida por incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivos contractuales adeudados y aquellos que el prestador espera recibir, teniendo en cuenta los flujos de efectivo de las mejoras crediticia.

La probabilidad de incumplimiento constituye una variable clave en la medición de PCE. La probabilidad de incumplimiento es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte temporal dado, cuyo cálculo incluye datos históricos, suposiciones y expectativas de condiciones futuras.

- **Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la Entidad de la obligación por prestaciones definidas** - La determinación de los beneficios de las obligaciones prestadas depende de algunos supuestos, que incluyen la selección de la tasa de descuento. La tasa de descuento se fija por referencia de la rentabilidad del mercado al final del periodo en los bonos corporativos. Los supuestos significativos requieren hacerse cuando se fijen los criterios para los bonos y se deben incluir en la curva de rentabilidad. El criterio más importante a considerar por la selección de los bonos incluye el tamaño actual de los bonos corporativos, la calidad y la identificación de los lineamientos que se excluyen. Estos supuestos son considerados como claves para la estimación de la incertidumbre como cambios relativamente insignificantes, puede ser que tengan un efecto significativo en los Estados Financieros del siguiente año de la Entidad. Para más información del valor en libros de la Entidad ver la nota 15.

- **La estimación de vidas útiles, valor residual y métodos de depreciación de las propiedades y equipos** – La estimación del método de depreciación, vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la nota 2.
- **Activos y pasivos por impuestos diferidos** – La Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando las diferencias temporarias deducibles relacionada con los planes de beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) y diferencias temporales imponibles relacionadas con el superávit por revaluación de los terrenos y edificios contabilizados a valores razonables.

#### 4. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

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

Durante el año en curso, entraron en vigencia un conjunto de Modificaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017 que entraron en vigencia partir del 1 de enero del 2019, es como sigue:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>
NIIF 16	Arrendamientos
Modificaciones a la NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa
Modificación a la NIC 19	Modificación, reducción o liquidación del plan
CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.

En el caso de la NIIF 16, la Administración de la Compañía considera que los arrendamientos que tiene son activos de bajo valor, lo cual constituye una excepción a la aplicación de esta norma. Respecto a las otras normas, estas no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

##### 4.2 Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Modificaciones a IAS 1 e IAS 8	Definición de materialidad
Marco Conceptual	Marco Conceptual de las Normas IFRS

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

##### **Modificaciones a NIC 1 y NIC 8 Definición de materialidad**

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la

NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”.

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para periodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

### **Marco Conceptual de las NIIF**

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las NIIF. El documento contiene modificaciones para las NIIF 2, 3, 6, 14, NIC 1, 8, 34, 37, 38, IFRIC 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASB adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

## **5. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO**

**Riesgo de mercado** - Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero pueda fluctuar como consecuencias de variaciones en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, el riesgo de mercado comprende: riesgo de tasa de interés, riesgo de tasa de cambio y otros riesgos de precio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen la inversión y obligación financiera que devengan intereses, así como los depósitos en bancos.

**Riesgo de crédito** – Es el riesgo que una de las partes de un instrumento financiero cause efectos a la otra parte por incumplir una obligación. La Compañía se encuentra expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas (cuentas por cobrar comerciales) y sus actividades financieras (saldos en bancos, inversión financiera y préstamo bancario).

La gerencia es responsable de gestionar el riesgo de crédito de sus clientes en base a políticas, procedimientos y controles sobre la gestión del riesgo. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha evaluado como baja la concentración del riesgo de crédito debido a que su cartera de clientes está compuesta por empresas que gozan de un alto prestigio en cada uno de los sectores de la economía ecuatoriana y no han presentado indicios de incumplimiento en sus obligaciones.

**Riesgo de liquidez** – Es el riesgo de que una entidad presente dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La Compañía monitorea el riesgo de un déficit de fondos utilizando de manera recurrente un flujo de caja proyectado a corto plazo y largo plazo.

La Compañía considera que el riesgo de liquidez es bajo en razón que en la actualidad mantiene sus excedentes de efectivo en equivalentes a efectivo e inversión financiera con vencimiento menor a un año plazo, con lo cual puede cubrir cualquier necesidad financiera.

**Riesgo de tasa de interés** - Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de los instrumentos financieros puedan fluctuar como consecuencias de los cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de tasas de interés se relaciona principalmente con su obligación financiera con tasa de interés reajutable.

**Estimación del valor razonable de instrumentos financieros** – Se define como valor razonable al precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Una medición a valor razonable supone que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo; o en ausencia del mercado principal en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo. Para estimar los valores razonables se utilizaron los siguientes métodos y supuestos:

El efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar, proveedores y otras cuentas por pagar se aproximan a sus respectivos importes en libro debido, en gran medida, a los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos.

## 6. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos

<b>Año terminado</b> <b>Diciembre 31</b>	<b>Variación</b> <b>porcentual</b>
2017	(0.20)
2018	(0.40)
2019	(0.07)

## 7. EFECTIVO Y BANCO

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Caja	600	400
Bancos (1)	<u>1,402,501</u>	<u>1,768,681</u>
<b>Total</b>	<b><u>1,403,101</u></b>	<b><u>1,769,081</u></b>

(1) Al 31 de diciembre de 2019, representan fondos mantenidos en cinco cuentas corrientes y dos de ahorros con bancos locales y una cuenta corriente del exterior. Los saldos a diciembre de cada año son:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Locales	1,352,906	50,553
Del exterior	<u>49,595</u>	<u>1,718,128</u>
<b>Total</b>	<b><u>1,402,501</u></b>	<b><u>1,768,681</u></b>

## 8. INVERSIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre del 2019, representa inversión en certificado de depósito a corto plazo en un banco local.

## 9. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Créditos tributarios en impuesto a la renta (1)	259,770	201,020
Anticipos a proveedores	52,668	67,028
Empleados	20,841	21,870
Otras cuentas por cobrar	<u>1,660</u>	<u>2,689</u>
<b>Neto</b>	<b><u>334,939</u></b>	<b><u>292,607</u></b>

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representan anticipos de impuesto a la renta.

## 10. SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un detalle de los saldos pendientes de cobro y pago al 31 de diciembre de 2019 y 2018, con compañías y partes relacionadas:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Cuentas por cobrar corto plazo:</b>		
Carlos Lasso Mendoza	<u>108,570</u>	<u>195,056</u>
<b>Cuentas por pagar corto plazo:</b>		
TDN	972,854	2,422,854
Carlos Lasso Mendoza	700,000	700,000
Multiraices S.A.	641,154	550,000
Ritofa	<u>9,405</u>	<u>          </u>
<b>Subtotal</b>	<b><u>2,323,413</u></b>	<b><u>3,672,854</u></b>
<b>Neto</b>	<b><u>2,214,843</u></b>	<b><u>3,477,798</u></b>

## 11. INVENTARIOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Materia Prima (1)	14,993,833	14,344,198
Obras en construcción (2)	<u>13,177,004</u>	<u>9,562,127</u>
<b>Total</b>	<b><u>28,170,837</u></b>	<b><u>23,906,325</u></b>

(1) Corresponden a terrenos adquiridos para nuevos proyectos, registrados al costo de adquisición y sin costos de urbanizar. Estos bienes se encuentran libres de prendas o garantías hipotecarias.

(2) Corresponde a los avances de obra de las urbanizaciones, las mismas que están pendientes de concluir para liquidar la obra.

## 12. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Vehículos	145,616	145,616
Muebles de oficina	<u>3,914</u>	<u>3,914</u>
<b>Subtotal</b>	149,530	149,530
Depreciación acumulada	<u>(97,682)</u>	<u>(75,880)</u>
<b>Total</b>	<b><u>51,848</u></b>	<b><u>73,650</u></b>

El movimiento de propiedades y equipos al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Saldo al inicio de año	73,650	63,718
Adquisiciones		28,345
Ventas de activos		(38,277)
Ajuste		48,209
Depreciaciones del año	<u>(21,802)</u>	<u>(28,345)</u>
Saldo al fin de año	<b><u>51,848</u></b>	<b><u>73,650</u></b>

### 13. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Proyecto Villas Paradisas (1)	10,736,667	
Proyecto Villa Bonita (1)	1,577,265	17,468,121
Derechos fiduciarios	11,417	20,558
Activo por impuestos diferidos	5,045	6,727
Anticipos a contratos Ritofa	_____	<u>166,636</u>
<b>Total</b>	<b><u>12,330,394</u></b>	<b><u>17,662,042</u></b>

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluyen anticipos a contratos de los proyectos de Villa Bonita y Paradisa, corresponden a entregas de dinero por dirección técnica de los proyectos que se espera ejecutar a futuro y liquidables en el proceso de ejecución de los mismos.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Proveedores	5,582,359	3,283,157
Impuesto a la renta corriente, nota 23	1,682,124	741,897
Retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado	54,637	49,446
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	<u>12,920</u>	<u>42,288</u>
<b>Total</b>	<b><u>7,332,040</u></b>	<b><u>4,116,788</u></b>

### 15. OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

			<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<b>Plazo en meses</b>	<b>Tasa anual</b>	. . . U.S. dólares . . .	
<b>Corto plazo:</b>				
Banco del Austro S.A.	de 23 hasta 36	8.95% y 9.33%	3,662,533	4,671,671
Banco Sabadell	12	4%	2,400,000	
Banco Bolivariano S.A.	de 12 hasta 24	8.83% y 8.90%	1,619,316	2,083,333
Otros	3			455,354
Carlos Lasso Mendoza	Operación a mutuo		<u>200,000</u>	_____
<b>Subtotal</b>			<b><u>7,881,849</u></b>	<b><u>7,210,358</u></b>

			<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<b>Plazo en meses</b>	<b>Tasa anual</b>	. . . U.S. dólares . . .	
<b>Largo plazo:</b>				
Banco Santander	30 meses	4%	2,100,000	1,350,000
Banco del Austro S.A.	de 23 hasta 36	8.95% y 9.33%	645,123	2,104,512
Banco Bolivariano S.A.	de 12 hasta 24	8.83% y 8.90%	114,583	191,667
Banco Sabella	12	4%	_____	2,400,000
<b>Subtotal</b>			<b><u>2,859,706</u></b>	<b><u>6,046,179</u></b>
<b>Total</b>			<b><u>10,741,555</u></b>	<b><u>13,256,537</u></b>

#### 16. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Participación de utilidades, nota 21	1,115,700	504,824
Vacaciones	17,531	63,773
Décimacuarta remuneración	8,520	20,357
Décimatercera remuneración	3,592	10,818
Sueldos y salarios	266	411
<b>Total</b>	<b><u>1,145,609</u></b>	<b><u>600,183</u></b>

#### 17. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Jubilación patronal	30,298	83,257
Bonificación por desahucio	566	43,256
<b>Total</b>	<b><u>30,864</u></b>	<b><u>126,513</u></b>

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

De acuerdo con disposiciones legales la pensión de jubilación se determina siguiendo las normas fijadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social para la jubilación de sus afiliados, respecto de los coeficientes, tiempo de servicios y edad. Se considera como haber individual de jubilación el formado por las siguientes partidas:

Fondo de reserva a que tenga derecho el trabajador.

- (+) 5% del promedio de la remuneración anual percibida en los últimos 5 años, multiplicado por los años de servicio.
- (-) valores que el empleador hubiere pagado al trabajador, o hubiere depositado en el IESS, en concepto de aporte del empleador o por fondo de reserva.

Al valor obtenido la Compañía tiene derecho a que se le rebaje la suma total que hubiere depositado en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en concepto de aporte del empleador o por fondo de reserva del mismo. En todo caso se tomarán en cuenta para la rebaja del haber individual de jubilación, los valores que por fondos de reserva hubiese legalmente depositado el empleador o entregado al trabajador.

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

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldos al comienzo del año	83,257	61,910
Gasto del año	26,222	26,366
Reversión	<u>(79,181)</u>	<u>(5,019)</u>
Saldos al fin del año	<u>30,298</u>	<u>83,257</u>

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

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

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldos al comienzo del año	43,256	32,804
Gasto del año	16,158	12,494
Reversión	<u>(58,848)</u>	<u>(2,042)</u>
Saldos al fin del año	<u>566</u>	<u>43,256</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de

beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

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

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que los cambios en las hipótesis se produzcan en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados).

Es importante mencionar que, en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera. No hubo cambios en los métodos e hipótesis utilizados al elaborar el análisis de sensibilidad respecto a años anteriores.

## **18. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES**

Representan dinero recibido de los clientes a cuenta de futuros contratos de compraventa de viviendas en sectores urbanizados de los diferentes proyectos de viviendas que ofrece la compañía, nos sujetos a reembolso o devolución salvo la aplicación de ciertas sanciones o castigos establecidos de acuerdo común en los contratos de compraventa.

## **19. CAPITAL**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, capital está constituido por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$250,00 cada una; todas ordinarias y nominativas.

## **20. RESERVA LEGAL**

La Codificación de la Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

## 21. GASTOS

Un resumen al 31 de diciembre, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Beneficios a empleados	1,036,933	1,656,094
Pagos otros bienes y servicios	790,769	540,563
Impuestos, contribuciones y otros	126,245	103,804
Arriendos	81,070	82,169
Servicios públicos	58,568	36,309
Jubilación patronal y desahucio	39,292	35,010
Honorarios profesionales	29,161	28,929
Depreciaciones	21,802	28,345
Materiales y suministros	19,602	14,247
Mantenimientos y reparaciones	<u>353</u>	<u>227</u>
<b>Total</b>	<b><u>2,203,795</u></b>	<b><u>2,525,697</u></b>

## 22. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la compañía en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación de trabajadores fueron como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Saldo al inicio	504,824	416,054
Gasto del año	1,115,700	504,824
Pagos	<u>(504,824)</u>	<u>(416,054)</u>
Saldo final	<u>1,115,700</u>	<u>504,824</u>

## 23. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

	2019	2018
	. . . U.S. dólares. . .	
Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	6,322,301	2,860,671
Más / Menos:		
Diferencias permanentes	399,553	143,493
Diferencias temporarias	8,706	26,905
Deducciones especiales	<u>-2,065</u>	<u>-63,480</u>
Base tributaria	6,728,495	2,967,589
Tasa impositiva	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta corriente	<b><u>1,682,124</u></b>	<b><u>741,897</u></b>
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	<u>259,716</u>	<u>200,671</u>
<b>Impuesto a la renta por pagar</b>	<b><u>1,682,124</u></b>	<b><u>741,897</u></b>

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado hasta el 2014 han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias y se encuentran abiertas para su revisión de acuerdo con disposiciones legales desde los años 2017, 2018 y 2019, sobre las cuales podrían surgir diferencias de criterio con el Servicio de Rentas Internas en cuanto al tratamiento fiscal sobre los ingresos y gastos de la Compañía.

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

La pandemia del coronavirus, además del tremendo impacto en la salud de los ciudadanos de diferentes países del mundo, está generando una nueva crisis económica mundial (recesión, caída de los precios del petróleo, devaluación de las principales monedas, cierre de empresas, disminución de los ingresos, caída de los indicadores de las Bolsas, principalmente). Esta crisis ha originado, entre otros aspectos, a nivel mundial lo siguiente:

- Interrupciones en la producción.
- Cortes en la cadena de suministros.
- Indisposición del personal.
- Reducción de ventas, ganancias o en la productividad.
- Cierre de instalaciones y tiendas.
- Retrasos en expansión planeada para el negocio.
- Imposibilidad de obtener financiamiento.
- Incremento en la volatilidad en los valores de Instrumentos Financieros.
- Reducción del turismo, interrupción de viajes que no sean esenciales y en actividades deportivas, culturales entre otras.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 1017 de fecha 16 de marzo de 2020, se declaró estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, lo que ha producido un daño grave a la economía nacional y daños significativos a personas, en el cual se indica, entre otros, lo siguiente:

- Suspender el ejercicio del derecho a la libertad de tránsito y el derecho a la libertad de asociación y reunión.
- Determinar que el alcance de la limitación del ejercicio del derecho a la libertad de tránsito se realizará únicamente con la finalidad específica de mantener cuarentena comunitaria obligatoria en las áreas de alerta sanitaria determinadas por la Autoridad Nacional de Salud para contener el contagio de la enfermedad cuando ya existan casos confirmados en dicha área, y en todo el territorio nacional, para prevenir la generación de nuevos contagios en el desarrollo de actividades habituales.
- Declarar el toque de queda: no se podrá circular en las vías y espacios públicos a nivel nacional a partir del 17 de marzo de 2020, en los términos que disponga el Comité de Operaciones de Emergencias Nacional.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 1019 de fecha 23 de marzo de 2020, se decreta, entre otros, lo siguiente:

- Establecer como zona especial de seguridad toda la provincia del Guayas.
- Determinar que la zona especial de seguridad que requiere de regulaciones especiales, estará conformada por todos los cantones de la provincia del Guayas, y con especial atención en los cantones de Guayaquil, Daule, Durán y Samborombón.
- Disponer a las Fuerzas Armadas la conformación de las Fuerza de Tarea Conjunta con mando y medios necesarios, misma que establecerá una planificación que incluya a la Policía Nacional.

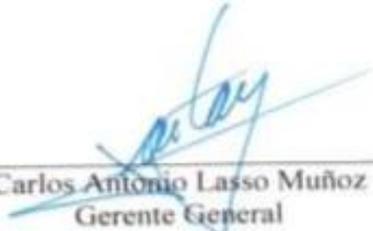
El efecto coronavirus, afectará significativamente la situación financiera de las empresas (Grandes, medianas y pequeñas), consecuentemente, afectará el desarrollo de la economía ecuatoriana del año 2020. Los principales impactos para la empresa, sin limitarse a los siguientes, pudieran ser:

- Reducción de los ingresos de actividades ordinarias.
- Deterioro de activos no financieros (incluyendo plusvalía).
- Valoración de inventarios.
- Deterioro para cuentas de dudoso cobro.
- Provisiones para contratos onerosos.
- Incumplimientos de convenios.
- Pérdida del valor de mercado de las acciones.
- Nuevas situaciones de negocio en marcha.
- Dificultad en el manejo de los riesgos crediticios y de liquidez.
- Registro de beneficios por culminación de relación laboral.
- Consideraciones de contingencias por acuerdos contractuales.
- Aspectos fiscales (es especial la consideración de gastos no deducibles de las partidas mencionadas, consecuentemente, la recuperación del activo por impuesto diferido), así como posible nuevas contribuciones solidarias y potenciales cambios tributarios.

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estas notas, junio 15 de 2020, no se ha evaluado el impacto contable proveniente de los efectos del COVID-19 de FANBERCELL S.A. pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## 25. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, han sido aprobados por la Gerencia General de la Compañía en abril 17 de 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.



Carlos Antonio Lasso Muñoz  
Gerente General



Lilia Piedad Cortez Chicaiza  
Contadora General