1. INFORMACION GENERAL

BYGRED S.A., es una sociedad anónima, constituida mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil – Ecuador en noviembre 29 de 2006 e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 1 de diciembre de 2006. Tiene como actividad principal la compra, venta, alquiler, construcción de viviendas, edificios, centros comerciales y explotación de bienes inmuebles.

La Compañía mantiene el Registro Único de Contribuyentes (RUC), número 0992487976001, actualizado el 22 de febrero del 2019, asignado por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

Desarrolla sus operaciones en el Ecuador, su domicilio tributario está ubicado en la Provincia del Guayas, Cantón Guayaquil, Av. Felipe Pezo Campuzano S/N y tercer pasaje.

Situación del País:

El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró una emergencia sanitaria internacional debido al brote de coronavirus. Desde el 11 de marzo de 2020, la OMS ha caracterizado la propagación del coronavirus como una pandemia y el virus vive hoy su máximo desarrollo en Europa y Estados Unidos y continuara su desarrollo en América Latina.

El efecto de la pandemia del coronavirus ha desencadenado una serie de efectos macroeconómicos negativos, la caída del precio internacional del petróleo, una posible recesión global y bloqueo internacional de fronteras, entre otros. El gobierno del Ecuador ha planteado a la fecha, ciertas medidas paliativas que permitirán atender de manera preliminar las necesidades de los ciudadanos y las empresas y enfocada en el campo de la salud. En nuestro país se prevé un impacto adverso en la economía, que deberá ser atendido por el gobierno ecuatoriano mediante medidas debidamente estructuradas que ayuden a hacerle frente a esta Pandemia y que permitan paliar el impacto económico, evitando que el déficit fiscal se incremente sustancialmente, otorgar medidas de incentivo y de ayuda a los empresarios que les permita mantener sus operaciones dentro de este nuevo contexto económico. Por otro lado, el Gobierno debe generar recursos emergentes y prioritarios que permitan encarar el problema de salud que afecta al país.

Bajo este contexto, las medidas preliminares tomadas por la administración de la empresa se centran en el constante monitoreo del flujo de caja, optimizar los recursos controlando el gasto y estableciendo un programa de operación, cuenta además con el apoyo de sus accionistas.

En general se encuentra definiendo sus planes de operación y expectativas de rentabilidad en el mediano plazo en este nuevo escenario. Tales efectos se verán reflejados en los estados financieros correspondientes al año 2020.

2. BASES DE LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

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

(Véase página siguiente).

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a la norma existente que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
Marco Conceptual	Marco conceptual para la información financiera	1de enero del 2020
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1de enero del 2020
NIF 3	Enmienda. Definición de un negocio.	1de enero del 2020
NIF 9, NIF 7 y NIC 39	Enmienda. Proporcionar tranquilidad de los efectos potenciales de la incertidumbre causada por la reforma a los índices de referencia de tasas de interés interbancaria ofrecida (IBOR)	1de enero del 2020
NIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIF 4.	1de enero del 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impacto en los estados financieros separados en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

2.3 Adopción de nueva norma NIIF 16 "Arrendamientos"

La NIIF 16 reemplaza los conceptos de reconocimiento de arrendamientos establecidos en la NIC 17 "Arrendamientos", CINIIF 4 "Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento", SIC-15 "Arrendamientos Operativos – Incentivos" y SIC-27 "Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento".

Los principales cambios se presentan en la contabilización de los arrendamientos en calidad de arrendatario, que implica principalmente lo siguiente:

- Se incorporan en el estado de situación financiera los registros de "activo por derecho de uso" y los "pasivos por arrendamiento", desde el inicio del contrato.
- El plazo del arrendamiento debe considerar si es razonablemente cierto que se ejercerá la opción de extensión o terminación del mismo, por encima de la forma legal de los contratos.
- El activo por derecho de uso se debe depreciar en línea recta por el periodo menor entre su vida útil y el plazo del contrato; y, si se espera razonablemente ejercer la opción de compra, se debe depreciar sobre la vida útil de dicho activo.
- Los pagos de arrendamiento se descuentan a una tasa de interés implícita o incremental en el plazo del arrendamiento y se separan entre principal y costo financiero. El costo financiero es cargado en el Estado de resultados integrales en el periodo remanente del arrendamiento.
- Los futuros incrementos de los pagos de arrendamientos basados a índices o tasas, no se incluyen dentro del pasivo inicial hasta que tienen efecto. Cuando se efectúan los ajustes por estas tasas o índices, el pasivo de arrendamiento es medido nuevamente y se ajusta contra el activo por derecho de uso.

(Véase página siguiente).

- Los pagos asociados a arrendamiento de corto plazo (menor a 12 meses) y de menor valor son reconocidos como un gasto en el Estado de resultados integrales.

En cuanto a la contabilidad del Arrendador, principalmente se mantienen los conceptos establecidos en la anterior NIC 17, en donde los arrendamientos se clasificaban en operativos y financieros, dependiendo de la transferencia sustancial de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado.

Aplicación de la Compañía

Al 31 de diciembre del 2019, la compañía no aplicó la adopción de ésta norma debido a que no posee contratos de arrendamientos que cumpla con los requisitos descritos anteriormente.

2.4 Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los activos recibidos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

2.5 Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de la compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la compañía (moneda funcional). A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros separados adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la compañía.

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores del exterior, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

2.6 Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable.

2.7 Juicios y estimaciones contables

La preparación de los estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas.

(Véase página siguiente).

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones, bajo ciertas condiciones. Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Cálculo de la provisión para pérdidas 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 estimación de la pérdida surge dado el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales adeudados y aquellos que el deudor espera recibir, teniendo en cuenta los flujos de efectivo provenientes de garantías y mejoras integrales del crédito.

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

- **Vida útil de propiedad, planta y equipo**

  Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 3.5.

- **Obligaciones por beneficios por retiros del personal**

  El valor presente de las obligaciones por planes de pensión depende de un número de factores que se determinan sobre las bases actuariales usando un número de supuestos.

  Los supuestos usados al determinar el costo neto por pensiones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en estos supuestos tendrá impacto en el valor en libros de la obligación por planes de pensión. Ver Nota 3.8.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

Constituyen el efectivo disponible en la empresa, saldos de efectivo en bancos del país depositados en cuentas bancarias altamente líquidas, las cuales son de libre disponibilidad, y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, neto de sobregiros

(Véase página siguiente).

3.2 Activos y Pasivos Financieros

3.2.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "costo amortizado", "valor razonable con cambios en otros resultados integrales" y "valor razonable con cambios en resultados". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "costo amortizado" y "valor razonable con cambios en resultados". La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad para gestionar activos y pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía mantuvo únicamente activos financieros y pasivos financieros en la categoría de "costo amortizado".

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros, la Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Las compras y ventas normales de activos financieros se reconocen a la fecha de compra o liquidación, es decir, la fecha en la que el activo es adquirido o entregado por la Compañía.

(a) Costo amortizado

Activos Financieros: Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Pasivos Financieros: Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

3.2.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

a) Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierta en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

b) Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

(Véase página siguiente)

c) Medición posterior

- **Costo amortizado:**

Activos Financieros

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

- Instrumentos financieros mantenidos hasta su vencimiento: Corresponden a inversiones temporales con vencimientos originales de hasta 1 año. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su pago.

- Cuentas por cobrar comerciales: Son importes pendientes de cobro a clientes no relacionados de la Compañía realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo), se clasifican como activos corrientes. En caso contrario, se presentan como activos no corrientes. Se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía tiene las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- Obligaciones financieras: Son obligaciones de pago por préstamos bancarios para capital de trabajo. Se reconocen inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos por intereses.

- Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.

3.2.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las cuentas por cobrar comerciales. 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.

(Véase página siguiente).

La Compañía reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas por cobrar comerciales. 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.

Los activos financieros son evaluados con indicadores de deterioro al final de cada ejercicio. Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y que los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o grupo de activos financieros han sido impactados.

Los criterios que se utilizan para determinar que existe una evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluyen:

- Dificultades financieras significativas de un deudor o grupo de un cliente.
- Incumplimiento en los pagos contractuales de los clientes
- Probabilidad de que el cliente entrara en quiebra o una reorganización financiera.

Para las categorías de instrumentos financieros medidos al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados a la tasa efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultado integral.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior al reconocimiento del deterioro, la reversión de la pérdida por deterioro reconocida previamente se reconoce en el estado de resultado integral.

Cuando una cuenta por cobrar se considera incobrable, se castiga contra la respectiva provisión para cuentas de cobranza dudosa. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce en el estado de resultado integral.

Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en un modelo de pronóstico que proyecta la probabilidad de incumplimiento (no pago) o deterioro en un lapso determinado. A cada factura/documento se le asigna una probabilidad individual de no pago que se calcula desde un modelo involucrando variables sociodemográficas y de comportamiento interno.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no ha registrado provisiones para pérdidas crediticias esperadas de sus cuentas por cobrar por cuanto no considera necesario efectuar dicho registro considerando que no mantiene ventas a crédito por su giro del negocio

3.2.4 Baja de activos y pasivos financieros.

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir sus flujos de efectivos expiran o se transfieren a un tercero y la Compañía ha transferido sustancialmente todo los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

(Véase página siguiente).

3.2.5 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el estado de situación financiera, cuando existe un derecho, exigirle legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

3.3 Gastos Pagados por anticipado

Se muestran al costo histórico y representan principalmente las primas de seguros pagados por anticipado, menos la proporción devengada que se registra con cargo a los resultados del año durante el plazo de vigencia de las pólizas.

3.4 Inventarios

Los inventarios de materia prima son materiales de construcción utilizados para la obra de las viviendas los cuales se presentan al costo histórico, calculado para todas sus existencias, utilizando el método promedio para la imputación de las salidas de dichos inventarios.

Los inventarios de obras en construcción es una partida que acumula los costos del desarrollo del proyecto. Los costos de construcción se acumulan hasta la venta de las viviendas.

El saldo del rubro no excede su valor neto de realización, el cual corresponde al precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos los gastos de venta variables. El costo de los inventarios puede ser no recuperable en caso de que los mismos no estén dañados, o bien si sus precios de mercado han disminuido por motivos como los citados precedentemente. El importe de cualquier rebaja de valor de los inventarios, hasta alcanzar su valor neto de realización, se reconoce en el ejercicio en que ocurre la pérdida.

Los inventarios en tránsito se presentan al costo de las facturas más otros cargos relacionados con la importación.

3.5 Propiedad, planta y equipo

a) Reconocimiento y medición

Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considera como costo de las partidas de propiedades y equipos, los costos por préstamos de financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o venta.

b) Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

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

Por otra parte, los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en Propiedades y equipos son reconocidos en resultados cuando ocurren.

(Véase página siguiente).

c) Depreciación

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de propiedades, planta y equipo, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, planta y equipos al término de su vida útil será irrelevante.

Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades, plantas y equipos para los periodos actuales y comparativos, de acuerdo al avaluó efectuado o la política corporativa de la Compañía, son las siguientes:

	Tiempo	Porcentaje
Edificios	40 años	2,5%
Instalaciones	10 años	10%
Muebles, enseres y equipos de oficina	10 años	10%
Equipos de comunicación	10 años	10%
Equipos de computación	3 años	33%

d) Retiro o venta de Propiedad, planta y equipo

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

3.6 Deterioro de activos no financieros (propiedad, planta y equipo)

Los activos sujetos a amortización o depreciación se someten a revisión para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el monto por el que el importe en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costos para la venta y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). La posible reversión de pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros distintos a la Plusvalía que sufren una pérdida por deterioro se revisa en todas las fechas a las que se presenta información financiera.

En el caso que el monto del valor en libros del activo excede su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. La Administración ha realizado los análisis pertinentes de todos sus activos no financieros significativos y considera que en ninguno de ellos existe evidencia de deterioro.

3.7 Impuesto a la renta

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

(Véase página siguiente).

Impuesto a la renta corriente

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

Impuesto a la renta diferido

El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

i) las diferencias temporarias deducibles;
ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.

3.8 Beneficios sociales

3.8.1 Beneficio de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera con contrapartida en el estado de resultado y corresponden principalmente a:

i) Participación de los empleados en las utilidades: El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.
ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

(Véase página siguiente).

iii) Fondos de Reserva: Se registra de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
iv) Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

3.8.2 Beneficios de largo plazo

Jubilación patronal y desahucio (no fondeados)

El costo de estos beneficios definidos establecidos por las leyes laborales ecuatorianas se registra con cargo a los gastos del ejercicio y su pasivo representa el 100% del valor presente de la obligación, a la fecha del estado de situación financiera, para todos los trabajadores que a esa fecha se encontraban prestando servicios a la Compañía. Dichas provisiones se determinan anualmente con base a estudios actuariales practicados por un actuario independiente usando el método de crédito unitario proyectado. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimado usando la tasa de interés del (2018: 8,86%).

Esta tasa de interés se determina utilizando la tasa de bonos del Gobierno publicados por el Banco Central que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de la obligación por pensiones hasta su vencimiento. Además, el Código de Trabajo establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio.

Las hipótesis actuariales incluyen estimaciones (variables) como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incremento futuro 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, de acuerdo a modificaciones de la NIC 19, se cargan en otros resultados integrales en el período en el que surgen.

Los costos de los servicios prestados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2019 la Compañía no contrato un profesional independiente para la elaboración del estudio actuarial.

Beneficios por Terminación

Las Indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados de acuerdo a las normativas y leyes vigentes.

3.9 Provisión corriente

La Compañía registra provisiones cuando: i) existe una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultados de eventos pasados, ii) es probable vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar la obligación y iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Compañía, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

(Véase página siguiente).

3.10 Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o perdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación referida y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbre que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de estas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación (no cuantificada) es revelada como un pasivo contingente obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será conformada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes (no cuantificada) al menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económica sea remota.

3.11 Reconocimiento de Ingreso de actividades ordinarias y gastos

Los ingresos de la compañía, se reconocen al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, netos del impuesto a la venta e importes estimados de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Entidad pueda otorgar.

Ventas de bienes

Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Prestación de servicios

Los ingresos provenientes de arrendamientos de bienes se reconocen como ingreso de forma lineal o a lo largo del plazo de arrendamiento.

Los gastos son reconocidos con base al devengado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

3.12 Ingresos Financieros y Costos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por concepto de intereses, y cambios en la evaluación de los activos financieros al valor razonable, expuestos en resultados. Los ingresos por intereses son reconocidos al costo amortizado, utilizando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos por gastos de actualización del valor presente de las provisiones, y las perdidas por deterioro reconocidos en los activos financieros. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición o la construcción de un activo que califica como tal (capitalizable) se reconocen en resultados usando un método de interés efectivo.

(Véase página siguiente).

3.13 Reserva Facultativa

Reserva Facultativa: La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la compañía, una caracterización y cuantificación de estos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la compañía.

Marco de Administración de Riesgo

Durante el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

a) Riesgo de crédito

La Compañía es responsable de la gestión y análisis de riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecer los plazos y condiciones de pagos habituales.

El riesgo de crédito se origina por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, así como por la exposición al crédito con clientes, incluyendo las cuentas por cobrar clientes y las transacciones acordadas. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad. El control de riesgo establece la calidad crediticia, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores.

Efectivo en bancos y activos financieros

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

	Calificación	
Entidad financiera	**2019**	**2018**
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA/AAA-	AAA/AAA-
Banco del Pacífico S.A.	AAA	AAA

Cuentas por cobrar comerciales

Las facturaciones por las ventas locales son realizadas a clientes con un comportamiento aceptable de los créditos concedidos y con un nivel de referencias de primer nivel. No se excedieron los límites de crédito durante el periodo de reporte y la Administración no espera que la Compañía incurra en pérdida alguna por desempeño de estas contrapartes.

(Véase página siguiente).

b) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades ordinarias. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La Gerencia Financiera de la Compañía es responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se hacen previsiones de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de la liquidez de manera que la Administración pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de la liquidez de la Compañía. La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas y monitoreando constantemente los flujos de efectivo proyectados y reales.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los pasivos financieros incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del tiempo de los flujos de efectivo. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

Al 31 de diciembre de 2019	Menos de 1 año	Más de 1 año
Obligaciones Financieras	1.559.900	2.904.677
Cuentas por pagar comerciales	47.700	-
Al 31 de diciembre de 2018	**Menos de 1 año**	**Más de 1 año**
Sobregiro Contable	21.050	-
Obligaciones Financieras	-	4.344.015
Cuentas por pagar comerciales	90.732	-

A la fecha de emisión de este informe la Administración de la Compañía para mejorar este indicador y el endeudamiento realizó una gestión con las instituciones financieras para reestructurar los pagos de las obligaciones contraídas con las mismas, lo cual genera una mejora importante de la liquidez de la Compañía.

c) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento de sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La política de la Compañía es mantener un adecuado nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro de los distintos negocios que desarrolla. La Compañía no está sujeta requerimientos externos de capital.

El índice deuda-patrimonio ajustado de la Compañía al término del período de balance era el siguiente:

(Véase página siguiente).

	2019	2018
Total deudas con terceros	7.158.396	9.898.231
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(1.058.533)	(11.533)
Deuda neta	6.099.863	9.886.698
Total patrimonio	2.780.555	2.022.628
Capital total	8.880.418	11.909.326
Ratio de apalancamiento	**68,69%**	**83,02%**

El nivel endeudamiento se debe principalmente al financiamiento con instituciones financieras y otras cuentas por pagar no relacionadas.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros -

A continuación, se presentan los valores de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Al 31 de diciembre del 2019		Al 31 de diciembre del 2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros				
Efectivo y equivalente de efectivo	1.058.533	-	11.533	-
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	70.000	-	70.000
Cuentas por cobrar clientes	660.832	-	580.823	-
Total activos financieros	1.719.365	70.000	592.356	70.000
Pasivos financieros				
Sobregiro contable	-	-	21.050	-
Obligaciones Financieras	1.559.900	2.904.677	-	4.344.015
Cuentas por pagar proveedores	47.700	-	90.732	-
Total pasivos financieros	1.607.600	2.904.677	111.782	4.344.015

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

(Véase página siguiente).

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el valor en libros de cuentas por cobrar comerciales, otros activos, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar proveedores y efectivo y equivalente de efectivo se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a los préstamos con entidades financieras, éstos se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado.

6. COSTO AMORTIZADO - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Caja	1.000	4.504
Cuentas Corrientes:		
Banco Pichincha C.A. (1)	-	5.124
Banco del Pacífico S.A. (1)	12.036	1.902
Banco de la Producción S.A. Produbanco (1)	195.491	-
Cuenta Ahorro:		
Banco de la Producción S.A. Produbanco (1)	6	3
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento menores a 3 meses:		
Banco de la Producción S.A. Produbanco (2)	850.000	-
	1.058.533	11.533

(1) Comprende al efectivo disponible que no devenga intereses. Véase además Nota 3.1.

(2) Corresponde a un certificado de depósito a plazo emitido en noviembre del 2019 con un rendimiento del 3.5%, con vencimiento a 61 días plazo. La inversión mencionada es garantía de una obligación adquirida con dicha institución. (Véase además Nota 14).

7. COSTO AMORTIZADO – CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Clientes locales (1)	660.832	580.823
Total	660.832	580.823

Conforme se menciona en la Nota 2 y 4, la Administración de la Compañía realizó una revisión de la política de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales conforme a la NIIF 9, y ha considerado que el riesgo de pérdidas esperadas es bajo, por lo cual no se ha realizado provisión alguna.

(Véase página siguiente).

Los saldos de las cuentas por cobrar clientes comerciales no devengan intereses y su plazo promedio de cobro generalmente oscila entre los 30 y los 60 días.

(1) El análisis de la antigüedad de la cartera clientes, es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Por vencer	237.411	394.722
Vencidas:		
1 a 30 días	200.230	20.291
31 a 60 días	25.296	24.641
Más de 61 días	197.895	141.169
	660.832	580.823

8. IMPUESTOS CORRIENTES POR RECUPERAR

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Retenciones en la fuente de IVA e IVA en Compras (1)	13.490	13.191
	13.490	13.191

(1) Corresponden a valores tributarios a favor de la Compañía, los que serán utilizados como créditos fiscales en la declaración mensual de IVA.

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO COMERCIALES

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Corto Plazo		
Anticipos a proveedores (1)	82.611	400
Otras cuentas por cobrar a corto plazo	32.177	2.779
	114.788	3.179
Largo Plazo		
Tamarpoli S.A. (2)	11.120	11.120
Asociación de propietarios Urbanización La Martina (2)	68.261	1.012
Tutoramon S.A. (2)	89.527	89.527
Caraletza S.A. (2)	375	375
	169.283	102.034

(Véase página siguiente).

(1) Corresponden a valores entregados para adquisición de bienes y servicios, los mismos que se liquidan en el corto plazo y no generan intereses.

(2) Corresponden a préstamos entregados para capital de trabajo a terceros no relacionados accionarialmente, los mismos que no devengan intereses y se estima cobrarlos en el largo plazo.

10. INVENTARIOS

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Inventario de materia prima (materiales de construcción)	247.294	230.500
Inventario de inmuebles en construcción para la venta	4.270.431	5.260.639
Inventario de producto terminado (viviendas terminadas)	118.284	54.179
	4.636.009	5.545.318

El saldo del rubro no excede su valor neto de realización, el cual corresponde al precio de venta estimado en el curso normal de sus operaciones, menos los gastos de venta variables. Véase además Nota 3.4.

11. COSTO AMORTIZADO – INVERSIONES MANTENIDAS HASTA SU VENCIMIENTO A LARGO PLAZO

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Banco de la Producción S.A. Produbanco	70.000	70.000
	70.000	70.000

Corresponde a un certificado de depósito a plazo emitido en marzo del 2017 con un rendimiento del 5.25%, con vencimiento a 1805 días plazo. La inversión mencionada es garantía de una obligación adquirida con dicha institución. (Véase además Nota 14).

12. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Composición:

(Véase página siguiente).

	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Equipo de comunicación	Muebles y enseres	Equipos de computación	Total
Costo							
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	**207.469**	**947.041**	**51.504**	**4.842**	**47.876**	**-**	**1.258.732**
Adiciones	-	-	41.596	-	8.245	-	49.841
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	**207.469**	**947.041**	**93.100**	**4.842**	**56.121**	**-**	**1.308.573**
Adiciones	-	-	644	-	1.681	935	3.260
Saldo al 31 de Diciembre del 2019	**207.469**	**947.041**	**93.744**	**4.842**	**57.802**	**935**	**1.311.833**
Depreciación Acumulada							
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	**-**	**(84.912)**	**(9.036)**	**(2.582)**	**(23.127)**	**-**	**(119.657)**
Depreciación del año	-	(17.757)	(5.151)	(484)	(4.992)	-	(28.384)
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	**-**	**(102.669)**	**(14.187)**	**(3.066)**	**(28.119)**	**-**	**(148.041)**
Depreciación del año	-	(18.383)	(8.675)	(485)	(5.756)	(154)	(33.453)
Ajustes y/o reversos	-	-	(699)	-	4	-	(695)
Saldo al 31 de Diciembre del 2019	**-**	**(121.052)**	**(23.561)**	**(3.551)**	**(33.871)**	**(154)**	**(182.189)**
Valor neto en libros al 2019	**207.469**	**825.989**	**70.183**	**1.291**	**23.931**	**781**	**1.129.644**

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2019 y 2018 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de partes relacionadas a las Compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la empresa y accionistas de la misma:

(Véase página siguiente).

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Relacionadas por cobrar - largo plazo		
Pesmadeca S.A.	81.251	176.760
Brucosa S.A.	1.722.665	3.793.259
Artensia S.A.	38.934	217.785
Cafripac S.A.	53.991	-
Jelusi S.A.	-	75.523
Hycnesa S.A.	12.500	27.179
Dikenet S.A.	-	30.009
Jaleym S.A.	27.601	-
Barufini S.A.	3.000	778
Corpromecua S.A.	13.251	-
Dompucorp S.A.	1.500	1.000
Movismor S.A.	19.349	-
Ingope S.A.	113.958	-
Peribonio González Nicolas Ramón	14.000	-
Tierrika S.A.	-	33.219
Placery S.A.	-	375
Carfig S.A.	-	62.252
Algasproduct Sociedad Anónima	-	153
	2.102.000	4.418.292
Relacionadas por pagar-largo plazo		
Ravcorp S.A.	-	445.616
Aliperro alimentos para perros S.A.	40.498	168.449
Jelasa S.A.	-	311.659
Zetcard S.A.	-	10.000
Cafripac S.A.	-	19
Dikenet S.A.	31.406	-
Ruali S.A.	-	1.913
Jaleym S.A.	-	38.926
Distlord's S.A.	26.081	564.461
Movismor S.A.	-	434.990
Miruva S.A.	-	1.785
Ingope S.A.	-	311.767
Corpromecua S.A.	29.800	202.860
	127.783	2.492.645

Los saldos mantenidos con las relacionadas tanto por cobrar como por pagar, corresponden a saldos de préstamos para capital de trabajo y otros financiamientos, que no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro y/o pago; sin embargo, la administración estima cobrar y/o pagar en el largo plazo.

(Véase página siguiente).

Actividades de las Relacionadas:

- **Pesmadeca S.A.:** Servicios de hospedaje en hoteles.
- **Ravcorp S.A.:** Servicios de alojamiento prestado por moteles.
- **Movismor S.A.:** Servicios de alojamiento prestado por hoteles.
- **Distlord's S.A.:** Servicio de hospedaje en hoteles.
- **Placery S.A.:** Servicio de salón de eventos, banquetes y recepción.
- **Artensia S.A.:** Servicios de hospedaje en hoteles.
- **Dompucorp S.A.:** Actividades de compra y venta de acciones de compañías.
- **Aliperro alimentos para perros S.A.:** Venta al por mayor de alimento para mascotas (animales domésticos).
- **Dikenet S.A.:** Servicios de hospedaje en hoteles.
- **Brucosa S.A:** Servicios de hospedajes en hoteles.
- **Algasproduct Sociedad Anónima:** Actividades de almacenamiento y depósito de mercancías varias.

14. COSTO AMORTIZADO - OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Sobregiro Contable	-	21.050
Porción Corriente:		
Banco de la Producción S.A. Produbanco	1.439.087	-
Fideicomiso Mercantil Banco del Pacífico	120.813	-
Total Porción Corriente (1)	1.559.900	-
Porción Largo plazo:		
Banco de la Producción S.A. Produbanco	2.727.648	3.932.679
Fideicomiso Mercantil Banco del Pacífico	177.029	411.336
Total Porción Largo Plazo (1)	2.904.677	4.344.015

(1) A continuación, un resumen de las obligaciones:

			Fecha		Saldo al 31/12/2019	
	% Interés	Plazo (días)	Inicia	Vence	Corto Plazo	Largo Plazo
Banco de la Producción S.A. Produbanco	9,76%	1891	27/8/2019	28/11/2024	589.087	2.727.648
Banco de la Producción S.A. Produbanco	9,76%	366	28/8/2019	24/8/2020	850.000	-
Fideicomiso Mercantil Banco del Pacifico	7,26%	5323	14/8/2007	27/3/2022	120.813	177.029
					1.559.900	2.904.677

15. COSTO AMORTIZADO - PROVEEDORES

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Proveedores locales	47.700	90.732
	47.700	90.732

Corresponden a saldos pendientes de pago a proveedores de bienes y servicios; los mismos que son cancelados dentro de un período comercial no mayor a 90 días y no generan intereses

16. IMPUESTOS POR PAGAR

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta (1)	1.381	2.427
Retenciones del IVA (1)	2.593	7.499
IVA en ventas (1)	8.730	6.157
Impuesto a la renta por pagar años anteriores	20.889	17.488
	33.593	33.571

(1) Estos valores fueron cancelados y/o compensados en el mes siguiente de acuerdo al noveno digito del Registro Único de Contribuyentes a través de los formularios 103 y 104 respectivamente.

17. BENEFICIOS SOCIALES

Composición y movimiento al 31 de diciembre del 2019:

	Saldo al inicio	Incrementos	Pagos/Ajustes	Saldo al Final
Décimo tercer sueldo	338	3.386	(3.008)	716
Décimo cuarto sueldo	1.930	1.445	(2.332)	1.043
Vacaciones	526	1.706	(821)	1.411
Fondos de reserva	-	3.251	(3.208)	43
Participación a trabajadores	57.114	60.697	(57.114)	60.697
	59.908	70.485	(66.483)	63.910

Composición y movimiento al 31 de diciembre del 2018:

(Véase página siguiente).

	Saldo al Inicio	Incrementos	Pagos/Ajustes	Saldo al Final
Décimo tercer sueldo	1.100	3.519	(4.281)	338
Décimo cuarto sueldo	2.031	2.445	(2.546)	1.930
Vacaciones	235	1.995	(1.704)	526
Fondos de reserva	-	3.519	(3.519)	-
Participación a trabajadores	59.114	57.114	(59.114)	57.114
	62.480	68.592	(71.164)	59.908

18. IMPUESTO A LA RENTA

1. Impuesto a la renta reconocido en resultado del año

El impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados y otros resultados integrales separado se compone de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Impuesto a la renta corriente	87.146	93.750
	87.146	93.750

2. Conciliación del resultado contable - tributario

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía para la determinación del impuesto a la renta en los años 2019 y 2018 fueron los siguientes:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Utilidad del Ejercicio	**404.645**	**380.760**
Diferencias Permanentes		
Participación trabajadores	(60.697)	(57.114)
Gastos no deducibles locales	4.637	11.175
Total Diferencias Permanentes	**(56.060)**	**(45.939)**
Utilidad Gravable	**348.585**	**334.821**
Impuesto a la renta Causado 25% (2018: 26%)	**87.146**	**93.750**
Anticipo calculado	28.205	67.067
Impuesto a la renta corriente	**87.146**	**93.750**

(Véase página siguiente).

3. Impuesto a pagar

Durante el año 2019 y 2018, el Impuesto a la Renta fue pagado de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Impuesto a la renta causado	87.146	93.750
(-) Anticipo pagado	(28.205)	(43.862)
(-) Retenciones en la fuente en el ejercicio fiscal	(22.568)	(23.413)
(-) Crédito tributario años anteriores	-	(3.677)
Impuesto a la renta a pagar	**36.373**	**22.798**

Otros asuntos – Reformas Tributarias

"Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria": El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno detalladas a continuación:

- Se efectúan modificaciones en los conceptos de exención para la determinación y liquidación del impuesto a la renta:

- Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades en los términos definidos en el artículo 37 de esta Ley.

- También estarán exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles. Para el efecto deberán cumplir las condiciones establecidas en esta Ley.

- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:

  a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
  b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."

- Las personas naturales con ingresos netos inferiores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD$100.000,00) podrán deducir sus gastos personales, de conformidad con lo establecido en el reglamento".

(Véase página siguiente).

- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD$100.000,00), podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente, así como los gastos por los mismos conceptos antes mencionados de sus padres, cónyuge o pareja en unión de hecho e hijos, que no perciban ingresos gravados y que dependan de este. Estos gastos se deducirán sin IVA hasta el cincuenta por ciento (50%) del total de sus ingresos gravados, sin que supere un valor equivalente a uno punto tres (1.3) veces la fracción básica desgravada del impuesto a la renta de personas naturales.

- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018 con tarifas entre el (0,10%) hasta (0,20%), en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Se incluyen los ingresos que se encuentren bajo un régimen de impuesto a la renta único. Esta contribución no será aplicable para las empresas públicas.

  Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

- Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme las siguientes disposiciones:

  1. Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley;

  2. El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;

  3. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;

  4. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley;

  5. En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 de este artículo; y,

(Véase página siguiente).

6. En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.

Cuando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar adicionalmente la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta.

- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en esta ley. Se sujetarán a este régimen los contribuyentes considerados microempresas, incluidos los emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, según lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y el Reglamento correspondiente, salvo aquellos que se encuentren sujetos al régimen impositivo simplificado.

  Los contribuyentes previstos en este título, deberán sujetarse obligatoriamente a este régimen mediante la actualización del Registro Único de Contribuyentes (RUC) para lo cual el Servicio de Rentas Internas implementará los sistemas necesarios para el efecto. El Servicio de Rentas Internas rechazará la sujeción al régimen cuando no se cumplan los requisitos establecidos en este Título. Sin perjuicio de lo anterior, el Servicio de Rentas Internas podrá realizar de oficio la inclusión a este Régimen, cuando el contribuyente cumpla las condiciones establecidas para el efecto. Los contribuyentes que se acojan a este régimen cumplirán los deberes formales determinados en esta Ley.

  Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas.

- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios gravados con este impuesto, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración. Para tener derecho al crédito tributario el valor del impuesto deberá constar por separado en los respectivos comprobantes de venta por adquisiciones directas o que se hayan reembolsado, documentos de importación y comprobantes de retención. El crédito tributario generado por el Impuesto al Valor Agregado podrá ser usado de acuerdo a lo determinado en la presente Ley.

(Véase página siguiente).

"Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal": El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo

- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o

- Recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.

- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.

- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:

  - ✓ Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.

  - ✓ Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.

  - ✓ Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.

- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.

- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

(Véase página siguiente).

- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.

- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

"Código del Trabajo": El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

La Gerencia se encuentra evaluando los posibles efectos que tendría la aplicación de esta Ley para los ejercicios económicos posteriores.

19. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Corto Plazo		
Deudas sociales IESS (1)	1.496	938
Nómina por pagar	-	227
Anticipos de clientes (2)	2.287.445	2.811.698
Provisión de gastos (3)	13.753	5.414
Otras cuentas por pagar a corto plazo	138.778	75.143
	2.441.472	2.893.420
Largo Plazo		
Asociación de propietarios Urbanización La Martina (4)	6.896	-
	6.896	-

(1) Valores cancelados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social dentro de los primeros catorce días del mes siguiente.

(2) Corresponde a anticipos recibidos de clientes para la prestación de servicios y venta de viviendas, los mismos no generan intereses y son liquidados en el corto plazo.

(3) Representan a las provisiones de proveedores de bienes y servicios, mismos que se liquidan con la factura de compra en un plazo no mayor a los 60 días y no devengan intereses

(Véase página siguiente).

(4) Corresponde a préstamo recibido para capital de trabajo de tercero no relacionado accionarialmente, el mismo que no devenga intereses y se estima liquidarlo en el largo plazo.

20. BENEFICIOS DEFINIDOS

El saldo de las provisiones para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2019 y 2018 corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores que al 31 de diciembre del 2019 y 2018 se encontraban prestando servicios a la Compañía.

A continuación, un detalle de su composición:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Jubilación Patronal	478	478
Bonificación por Desahucio	14	14
	492	492

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales tanto para la jubilación patronal como el desahucio, son las siguientes:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Tasa de descuento	-	6,86%
Tasa de Incremento Salarial (largo plazo)	-	3,00%
Tasa de inflación (largo plazo)	-	2,00%

Jubilación Patronal

Los cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el período son:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	478	478
Costo laboral del servicio actual	-	-
Otros ajustes	-	-
Saldo final de la obligación por beneficios definidos	478	478

Al 31 de diciembre del 2019 la Compañía no contrato un profesional independiente para la elaboración del estudio actuarial para determinar las obligaciones por beneficios definidos.

(Véase página siguiente).

Bonificación por Desahucio

Los cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el periodo son:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	14	213
Costo laboral del servicio actual	-	-
Otros ajustes	-	(199)
Saldo final de la obligación por beneficios definidos	14	14

Al 31 de diciembre del 2019 la Compañía no contrato un profesional independiente para la elaboración del estudio actuarial para determinar las obligaciones por beneficios definidos.

21. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2019, el capital social de la compañía está conformado por 800.00 de acciones ordinarias iguales e indivisibles de valor nominal de US$ 1,00 cada una, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

A continuación, un detalle de los accionistas:

Accionistas	Nacionalidad	Acciones	Valor	Porcentaje
Godwin Enterprises S.A.	Panamá	720	720	90%
Dompucorp S.A.	Ecuador	80	80	10%
		800	800	100%

22. INGRESOS OPERACIONALES

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Ventas locales de productos y servicios	2.636.637	1.777.996
	2.636.637	1.777.996

23. COSTOS DE PRODUCCIÓN Y DE VENTAS

Composición:

(Véase página siguiente).

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Costos de producto	1.557.990	955.900
Costo de Servicios	244	38
	1.558.234	956.938

24. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Sueldos, beneficios sociales e IESS	53.465	59.390
Participación a trabajadores	60.697	57.114
Mantenimientos y reparaciones	4.011	3.783
Gastos de viaje	2.222	-
Combustible y lubricantes	13	-
Promoción y Publicidad	41.654	-
Gastos operacionales de urbanización	333.512	120.624
Transporte	200	-
Gastos de gestión	2.117	-
Seguros y reaseguros	7.085	4.866
Depreciaciones	33.453	26.384
Servicios básicos	2.966	3.063
Impuestos, Contribuciones y otros	50.247	60.203
Suministros , materiales y repuestos	1.980	1.901
Otros gastos	170.842	159.040
	764.466	498.368

25. GASTOS FINANCIEROS

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Intereses bancarios (1)	258.067	4.928
Comisiones y cargos financieros	28.034	366.743
	286.101	371.671

(1) Corresponden a los intereses devengados producto de las obligaciones contraídas con las Instituciones Financieras. Véase además Nota 14.

26. EVENTOS SUBSECUENTES

En adición a lo mencionado en la Nota 1, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros (18 de Agosto del 2020) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se han revelado en los mismos y que ameriten mayor exposición.

27. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, que corresponden a los estados financieros bajo NIIF de la Compañía, han sido emitidos con la autorización de fecha 7 de agosto del 2020 del Presidente Ejecutivo de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

Ing. Fanny Villagrán Martínez
Gerente General

Pedro González Enríquez
Contador General