PROMOTORA INMOBILIARIA PROBAQUERIZO S.A.

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

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

PROMOTORA INMOBILIARIA PROBAQUERIZO S.A. con RUC 0992498951001, es una sociedad anónima, regulada por la Ley de Compañías, constituida en el 2006 en Ecuador.

La actividad principal de la Compañía es la construcción, promoción y venta de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, centros comerciales, condominios y obras sociales en general de acuerdo con las normativas y legislaciones vigentes del Ecuador.

La estructura societaria de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 estuvo conformada por Cesar Baquerizo Arosemena con \$8.320,00 y Cesar Baquerizo Silva con \$12.480,00

El domicilio principal de la Compañía es en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil, parroquia Tarquí, Av. Juan Tanca Marengo, CC. Dicentro piso 1.

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

1.1 Situación económica del país.

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

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

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 Declaración de cumplimiento** – Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF-PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 2.2 Moneda Funcional** – La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 2.3 Negocio en Marcha** – Los estados financieros han sido preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha. No se incluyen ajustes relacionados con la realización de activos o la cancelación de pasivos que pudieran ser necesarios si la empresa no pudiera continuar operando en el futuro mediano.

2.4 Efectivo y equivalentes a efectivo – Efectivo en caja y bancos incluyendo aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja y depósito a la vista en bancos.

2.5 Instrumentos financieros – Activos y Pasivos Financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo, contratar o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos o pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados. Los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos al costo amortizado al valor razonable.

Los activos y pasivos financieros se presentan en activos y pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos y pasivos no corrientes.

2.5.1 Préstamos y Cuentas por Cobrar – Representan cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan un mercado activo. Surgen cuando la compañía provee bienes o servicios y dinero directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se mide al costo amortización utilizando el método de la tasa de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

2.5.2 Deterioro de Activos Financieros al Costo Amortizado – Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada periodo. La compañía constituye una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá cobrar todos los montos que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las misma. La existencia de dificultades financieras significativas por cobrar se ha deteriorado.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la compañía ha procedido evaluar deudor por deudor y en base a sus deudores con un riesgo de recuperación de la deuda.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por la deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales, donde el importe en libros en libros se reduce a través de una cuenta de provisión.

- 2.5.3 Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar –** Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
- 2.5.4 Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas –** Las cuentas por pagar a parte relacionada con pasivos financieros no derivados por pagos fijos o determinables, que no cotizan en un activo. Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se mide al costo amortizado el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se registran su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
- 2.5.5 Otros Pasivos Financieros –** Representan préstamos bancarios, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a parte relacionada, son medidos inicialmente su razonable, netos de los costos de transacción. Posteriormente son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por interés reconocidos sobre una base de reconocimiento efectivo.
- 2.5.6 Préstamos –** Se reconocen inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, los cuales fueron contratados a la tasa vigente en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando las tasas de interés pactados.
- 2.5.7 Otros Pasivos Financieros –** Representan préstamos bancarios, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a parte relacionada, son medido inicialmente su razonable, netos de los costos de transacción. Posteriormente son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por interés reconocidos sobre una base de reconocimiento efectivo.
- 2.5.8 Baja de Activos y Pasivos Financieros –** La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. La compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.6 Inventarios – En este rubro se registran los bienes inmuebles disponibles para la venta, las cuales son presentados al costo de construcción o al valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo específico de construcción ya concluido a cada inmueble. La Administración anualmente realiza un análisis concluido de cada inmueble. La Administración anualmente realiza un análisis para medir cualquier pérdida, la cual es determinada en función de la disponibilidad real de venta.

2.7 Propiedades, planta y equipo

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

Medición inicial.- el saldo de propiedad planta y equipo comprende el precio neto de adquisición, y los gastos y costos de ubicación del activo en condiciones operativas.

Método de depreciaciones y vidas útiles.- El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, utilizando tasas permitidas por la Legislación tributaria y que se consideran adecuadas en relación a la vida útil de los activos. A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clase de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles y enseres	10
Equipos de Cómputo	3
Vehículos	5

2.8 Intangibles – Derechos iniciales por concesión de locales comerciales adquiridos de forma separada están registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor.

2.9 Impuestos – Provisión de Impuesto a las ganancias - La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 22% de acuerdo con disposiciones legales vigentes. 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 período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Están exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto a la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando éstas se revertan, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realicen los beneficios relacionados con el impuesto.

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

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

2.11 Beneficios a empleados

2.11.1 Beneficios definidos - Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) es determinada utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectado, con variaciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

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. La empresa ha realizado esta provisión en concordancia con la Sección 28 de la NIIF Pymes. La Compañía ha realizado las provisiones correspondientes del período en base a un profesional calificado.

2.12 Reconocimiento de ingresos – Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto pueda ser medido confiablemente, independiente del momento en que el pago sea realizado.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

2.13 Reconocimiento de costos y gastos – El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

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

2.14 Reservas – Representan apropiaciones de utilidades, constituidas por ley, por los estatutos, acuerdos de accionistas o socios para propósitos específicos de salvaguarda económica.

2.14.1 Reserva Legal – La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales afirmaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES Y SU APLICACIÓN

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

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

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019

Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
<i>CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias</i>	1 de enero de 2019

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

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

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

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

5. POLITICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

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

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

Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito corresponde a la incertidumbre respecto al cumplimiento de las obligaciones de la contraparte de la Compañía, para un determinado contrato, acuerdo o instrumento financiero, cuando este incumplimiento genere una pérdida en el valor de mercado de algún activo financiero.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados y relacionados (Nota 7 y 18), cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

Riesgo de liquidez.

Corresponde a la incapacidad que puede enfrentar la Compañía en cumplir, en tiempo y forma, con los compromisos contractuales asumidos con sus proveedores o entidades financieras.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La principal fuente de liquidez de la Compañía son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. Además, posee líneas de financiamiento no utilizadas, y la capacidad de emitir instrumentos de deuda y patrimonio en el mercado de valores.

Riesgo de mercado.

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

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cuenta efectivo y equivalentes a efectivo es como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	US\$	1.177	1.650
Bancos Locales (a)		<u>11.845</u>	<u>8.117</u>
	US\$	<u>13.022</u>	<u>9.767</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2019, las cuentas bancarias se encuentran en instituciones financieras locales las cuales no generan intereses.

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cuenta documentos y cuentas por cobrar es como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas y Dctos. Por Cobrar Locales	US\$	203.994	206.835
Otras Cuentas por Cobrar		99.690	60.998
Ctas. por Cobrar Relacionadas(ver nota 18)		243.167	1.034.231
Otras Ctas. por Cobrar Relacionadas(ver nota 18)		495.779	3.000
Provisión de Cuentas Incobrables		<u>-30.475</u>	<u>-29.152</u>
	US\$	<u>1.012.155</u>	<u>1.275.912</u>

8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cuenta inventarios es como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos en Proyectos(a)	US\$	<u>343.325</u>	<u>339.670</u>
	US\$	<u>343.325</u>	<u>339.670</u>

(a) Las obras en proceso corresponden a los proyectos de Ecocity, Arboletta, Barandua Bay Towers, Jardines Parque Magno, San Pablo, Condominios Puerto Mocolí, Tennis Club torre 1-2-3, Jardines plaza; entre otras.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cuenta activos por impuestos corrientes es como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito Tributario a favor del sujeto pasivo(IVA)	US\$	4.227	4.201
Crédito Tributario a favor del sujeto pasivo(IR)		<u>9.615</u>	<u>1.940</u>
	US\$	<u>13.842</u>	<u>6.141</u>

10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la propiedad, planta y equipo es como sigue:

		2019	2018
Muebles y enseres	US\$	56.098	55.893
Equipos de computo		94.348	87.954
Vehículos		2.143	2.143
Otras propiedades y equipos		759	-
Depreciación acumulada		<u>-127.161</u>	<u>-118.849</u>
	US\$	<u>26.187</u>	<u>27.140</u>

Un resumen más detallado del movimiento de los activos fijos se presenta a continuación:

	Muebles y enseres	Equipos de cómputo	Vehículos	Otras propiedades y equipos	Total
Al 31 de diciembre de 2018					
Costo	55.893	87.954	2.143	-	145.990
Depreciación Acumulada	<u>-34.750</u>	<u>-82.207</u>	<u>-1.893</u>	<u>-</u>	<u>-118.850</u>
Valor en libros	<u>21.143</u>	<u>5.747</u>	<u>250</u>	<u>-</u>	<u>27.140</u>
Movimientos 2019					
Adiciones y/o Retiros	205	6.394	-	759	6.599
Depreciación del año	<u>-3.829</u>	<u>-4.232</u>	<u>-250</u>	<u>-</u>	<u>-8.311</u>
Valor en libros	<u>-3.624</u>	<u>2.162</u>	<u>-250</u>	<u>759</u>	<u>-1.712</u>
Al 31 de diciembre de 2019					
Costo	56.098	94.348	2.143	759	152.589
Depreciación Acumulada	<u>-38.579</u>	<u>-86.439</u>	<u>-2.143</u>	<u>-</u>	<u>-127.161</u>
Valor en Libros	<u>17.519</u>	<u>7.909</u>	<u>-</u>	<u>759</u>	<u>26.187</u>

11. INVERSIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las inversiones a largo plazo se detallan así:

		2019	2018
Derechos fiduciarios			
Fideicomiso Ecocity	US\$	85.083	74.938
Fideicomiso Inmobiliario Probaquerizo Yris		803.681	794.714
Jardines de Parque Magno		776.607	636.607
Fideicomiso Barandua Bay Towers		120.190	78.636
Fideicomiso Condominios Puerto Mocoli 3000		9.000	8.000
	US\$	<u>1.794.561</u>	<u>1.592.895</u>

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas y documentos por pagar es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores Locales	US\$ 229.069	260.419
Relacionadas (ver nota 18)	593.373	591.257
Otras cuentas por pagar	12.368	-
	<u>US\$ 834.810</u>	<u>851.676</u>

13. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las obligaciones tributarias son como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta por pagar(a)	US\$ -	-
Retenciones por pagar	3	-
Impuestos por pagar	37.610	38.485
	<u>US\$ 37.613</u>	<u>38.485</u>

(a) La liquidación del impuesto a la renta 2019 y 2018 se detalla así:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad Antes De La Participación Trabajadores E Impuesto A La Renta		
	85.928	70.269
(-) 15% Participación Trabajadores	12.889	10.540
Utilidad Antes De Impuesto A La Renta	73.039	59.729
Más (Menos) Gastos No Deducibles (Ingresos Exentos), Neto	26.265	36.714
Otras rentas exentas	-1.548	-
Part. De trabajadores atribuibles a ingresos exentos	232	-
Deducciones adicionales	-42.638	-41.053
Base Tributaria	55.350	55.389
Impuesto A La Renta	12.177	12.186
Saldo Pendiente De Pago Correspondiente Al Anticipo	-	12.286
Anticipo Del Impuesto A La Renta	2.653	13.761
Impuesto A La Renta Mayor Que Anticipo Del Impuesto A La Renta	9.524	-
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	-	12.286
Menos Retenciones En La Fuente De Clientes	17.199	14.226
Menos crédito tributario de años anteriores	1.940	-
Impuesto a pagar o crédito tributario	9.615	1.940

14. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las obligaciones con instituciones financieras son como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sobregiro bancario	US\$ 881	-
Préstamo bancario (a)	<u>38.019</u>	<u>-</u>
	<u>US\$ 38.900</u>	<u>-</u>

(a) Al 31 de diciembre del 2019 las obligaciones financieras se detallan así:

Entidad Financiera	31 de diciembre del 2019				
	Operación	Tasa anual	Vencimiento hasta	Corto plazo	Largo plazo
Banco Internacional	131300359	11,23%	31/08/2020	\$ 38.019,00	-

15. OBLIGACIONES LABORALES

(a) Corto Plazo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de beneficios a empleados corto plazo se desglosa como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Obligaciones con Trabajadores	US\$ 12.889	10.540
Beneficios Sociales por Pagar	32.554	27.888
Obligaciones con el IESS	<u>32.242</u>	<u>31.030</u>
	<u>US\$ 77.685</u>	<u>69.458</u>

(b) Largo Plazo

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) es determinada utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectado, con variaciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

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. La empresa ha realizado esta provisión en concordancia con la Nic 19 Beneficios a Empleados. La Compañía ha

realizado las provisiones correspondientes del período en base a un profesional calificado.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las obligaciones por beneficios de largo plazo se formaban de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jubilación Patronal	US\$ 62.862	61.581
Desahucio	<u>44.354</u>	<u>35.736</u>
	US\$ <u>107.216</u>	<u>97.318</u>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al principio del año	61.581	60.085
Costos de los servicios del período	2.659	1.479
Reversión de reservas	-1.548	-
Costos financieros por intereses	<u>170</u>	<u>17</u>
Saldo al final del año	<u>62.862</u>	<u>61.581</u>

(b) Los movimientos en el valor presente de la obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al principio del año	35.736	27.289
Costos de los servicios del período	8.100	8.330
Costos financieros por intereses	<u>517</u>	<u>117</u>
Saldo al final del año	<u>44.354</u>	<u>35.736</u>

16. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por pagar largo plazo son como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Relacionadas (ver nota 18)	US\$ 1.451.291	1.890.046
Otras cuentas por pagar largo plazo	317.387	16.500
Anticipos de clientes	<u>20.250</u>	<u>30.966</u>
	US\$ <u>1.788.928</u>	<u>1.937.512</u>

17. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

- 17.1 CAPITAL SOCIAL.** - Está representando por un capital suscrito y pagado de US\$ 20.800, divididos en acciones ordinarias y nominativas valoradas en US\$ 1 cada una. El Capital podrá ser aumentado por resolución de la Junta General de Accionistas.
- 17.2 RESERVA LEGAL.** - La ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada 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.
- 17.3 RESULTADOS ACUMULADOS.** - Al 31 de diciembre del 2019 los resultados acumulados de la compañía ascienden a **\$294.923**
- 17.4 RESULTADO DEL EJERCICIO.** - El resultado del ejercicio al final del periodo de 2019 es **\$ 63.380**

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	Relación	Transacción	Al 31 de diciembre 2019	Al 31 de diciembre 2018
Cuentas por cobrar clientes relacionados:				
Fidelcomiso Yris	Cliente	Comercial	53.642	128.817
Fideicomiso Ecocity	Cliente	Comercial	98.317	215.963
Conbabiens	Cliente	Comercial	74.353	670.637
Jardines Parque Magno	Cliente	Comercial	16.855	18.814
			243.167	1.034.231
Otras cuentas por cobrar relacionadas:				
Fidelcomiso Yris	Cliente	Comercial	133.980	-
Fideicomiso Ecocity	Cliente	Comercial	351.214	-
Conbabiens	Cliente	Comercial	3.620	-
Jardines Parque Magno	Cliente	Comercial	6.966	-
Cesar Baquerizo Arosemena	Accionista	Préstamo	-	3.000
			495.779	3.000
Cuentas por pagar proveedores relacionados:				
Fideicomiso Ecocity	Proveedor	Comercial	92.792	92.988
Jardines Parque Magno	Proveedor	Comercial	489.455	407.941
Barandua	Proveedor	Comercial	-	35.769
Conbaquerizo	Proveedor	Comercial	11.126	53.818
Obedcon	Proveedor	Comercial	-	332
			593.373	590.848
Cuentas por pagar proveedores largo plazo				
Conbaquerizo	Proveedor	Comercial	-	1.094.612
Obedcon	Proveedor	Comercial	1.418.291	795.434
Cesar Baquerizo Arosemena	Accionista	Prestamo	33.000	-
			1.451.291	1.890.046

19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los ingresos por actividades ordinarias son como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ventas con 12%	US\$ 862.670	748.181
Ventas con 0%	<u>2.671</u>	<u>1.626</u>
TOTAL	US\$ <u>865.341</u>	<u>749.807</u>

20. COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los costos y gastos operacionales son como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo de Venta	US\$ 62.933	26.652
Gastos operacionales (a)	<u>726.692</u>	<u>660.476</u>
TOTAL	US\$ <u>789.625</u>	<u>687.128</u>

(a) Los gastos operacionales se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos y Salarios	US\$ 229.999	254.320
Beneficios Sociales	34.905	41.499
Aporte a la Seguridad Social	48.657	52.576
Jubilación Patronal	2.426	1.496
Desahucio	7.643	6.448
Mantenimiento Y Reparaciones	12.520	17.151
Operaciones de Regalías	274.014	153.422
Suministros	22.193	27.099
Servicios públicos	6.370	6.429
Impuestos, Contribuciones y otros	23.778	25.392
Provisión de cuentas incobrables	2.440	20.257
Gastos de Gestión	23.415	12.006
Depreciación	8.312	9.106
Otros gastos administrativos	17.402	26.929
Gastos financieros	<u>12.616</u>	<u>4.347</u>
TOTAL	US\$ <u>726.692</u>	<u>660.476</u>

21. ASPECTOS TRIBUTARIOS

21.1 Tarifa del impuesto a las ganancias

21.1.1 Provisión para los años 2019 y 2018

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 22%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del impuesto a la renta para sociedades es el 25%; sin embargo, si una empresa tiene accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, cuyo beneficiario efectivo de tales acciones sea una persona natural residente en Ecuador, con una participación directa o indirecta superior o igual al 50% su tarifa de impuesto a la renta se incrementará en 3 puntos porcentuales. Si la participación es menor al 50% del total de acciones, los 3 puntos porcentuales se incrementarán sobre la porción de accionistas residentes o establecidos en paraísos fiscales cuyo beneficiario efectivo se una persona natural residente en Ecuador.

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

Las sociedades consideradas como microempresas deberán deducir adicionalmente el valor de una fracción básica desgravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales (US\$11.310,00 para 2019).

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

21.2 Ejercicios Fiscales Sujetos a Revisión de la Administración Tributaria

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

22. CONTINGENCIAS

A la presente fecha la compañía, enfrenta varios procesos judiciales por diferentes causas que están siendo gestionados por el departamento legal. A continuación, se presenta un resumen de los mismos:

<u>Proyecto</u>	<u>Clientes</u>	<u>Cuantía</u>	<u>Área Jurídica</u>
Arboletta	Bianca Franco Villavicencio	Indeterminada	Defensoría del Consumidor
Arboletta	Tabelec S.A.	Indeterminada	Defensoría del Consumidor
Ecocity	Nexar Ponce Rivas	Indeterminada	Defensoría del Consumidor
Ecocity	Ana Crow y Andres Torres	Indeterminada	Defensoría del Consumidor
Ecocity	Dennys Alarcon y Madeleine Terán	Indeterminada	Defensoría del Consumidor

23. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Implicaciones económicas del COVID-19

El brote de COVID-19 se ha desarrollado rápidamente en el 2020 y sus consecuencias aún no pueden ser completamente dimensionadas. Las medidas tomadas para contener el virus han afectado de forma importante a las actividades económicas, lo que a su vez tiene implicaciones para la información financiera. Las medidas para prevenir la transmisión del virus incluyen limitar el movimiento de personas, restringir vuelos y viajes, limitar la operación de puertos y aduanas, cierre temporal de empresas, escuelas y universidades, cancelación de eventos, entre otras tantas medidas que el gobierno va adaptando conforme evoluciona la propagación del virus.

El COVID-19 y las medidas tomadas para controlarlo probablemente reducirán las entradas futuras de efectivo o aumentarán los costos operativos y de otro tipo por los motivos descritos anteriormente, puede significar que los proyectos de capital estén suspendidos, cambios en los términos de cualquier préstamo o acuerdo de préstamo existente, las ventas y los ingresos disminuyan como resultado de la disminución en la actividad económica producida por las medidas tomadas para controlar el virus, entre otras.

El gobierno ha reaccionado ante el impacto de COVID-19 con una variedad de medidas y, en algunos casos, apoyo específico para las empresas para que puedan apoyar a sus clientes, por lo que la compañía durante el ejercicio 2020 debe medir las implicaciones y el efecto en activos y pasivos, incluidos los efectos indirectos de una menor actividad económica.

A excepción de lo anterior, entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos significativos que en opinión de la administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.