

CORPEVIN S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresados en Dólares)

Notas	ACTIVOS	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	ACTIVOS CORRIENTES		
3	Efectivos y equivalentes de efectivo	156,691	77,577
4	Activos Financieros	31,818	147,192
5	Existencias	3,672,118	3,766,871
	Activos por impuestos corrientes	241	42,243
6	Servicios y otros pagos anticipados	35,879	30,231
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	3,896,747	4,064,114
	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS		
7	Propiedad planta y equipos, netos	30,313,086	3,471,286
	TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS	30,313,086	3,471,286
	ACTIVOS NO CORRIENTES		
8	Propiedades de inversión	1,629,714	1,749,142
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1,629,714	1,749,142
	TOTAL ACTIVOS	35,839,547	9,284,542


Maritza Mizhquero Ramos
Representante Legal


Carlos Alava Ortiz
Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

CORPEVIN S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresados en Dólares)

Notas	PASIVOS	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	PASIVOS CORRIENTES		
9	Pasivos Financieros	1,085,396	2,672,814
10	Otras obligaciones corrientes	136,691	174,626
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	1,222,087	2,847,440
	PASIVOS NO CORRIENTES		
11	Pasivos Financieros no corrientes	6,668,079	5,361,905
12	Provisiones por beneficios definidos	1,570	1,570
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	6,669,649	5,363,475
	TOTAL PASIVOS	7,891,736	8,210,915
13	PATRIMONIO NETO		
	Capital Social	10,000	10,000
	Reserva Legal	15,955	15,955
	Otros Resultados Integrales	26,925,152	-
	Aplicación de NIFF por primera vez	567,898	567,898
	Resultados Acumulados	428,806	479,774
	TOTAL PATRIMONIO NETO	27,947,811	1,073,627
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	35,839,547	9,284,542


Maritza Mizhquero Ramos
Representante Legal


Carlos Alava Ortiz
Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

CORPEVIN S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresados en Dólares)

Notas	INGRESOS	2019	2018
14	Ventas de Bienes	2,514,877	1,527,555
15	Otros Ingresos	415,217	534,887
	TOTAL INGRESOS	2,930,094	2,062,442
16	(-) COSTO DE VENTAS	1,328,256	841,938
	UTILIDAD BRUTA	1,601,838	1,220,504
	(-) GASTOS OPERACIONALES:		
17	Gastos Administrativos	1,146,486	419,227
18	Gastos de Ventas	221,945	493,842
	TOTAL GASTOS OPERACIONALES	1,368,431	913,069
	(-) OTROS EGRESOS		
	Gastos Financieros	4,022	1,165
	Otros Gastos	-	-
	TOTAL OTROS EGRESOS	4,022	1,165
	UTILIDAD DEL EJERCICIO	229,385	306,270
19	15% PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	34,408	45,940
19	25 % IMPUESTO A LA RENTA	49,891	83,138
	UTILIDAD NETA	145,086	177,192
13	UTILIDAD BASICA POR ACCIÓN	15	18
	OTRO RESULTADO INTEGRAL		
	Superávit por revaluación de Propiedad Planta y Equipos	26,925,152	-
	TOTAL OTRO RESULTADO INTERAL	26,925,152	-
	TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	27,070,238	-


Maritza Mizhquero Ramos
Representante Legal


Carlos Alava Ortiz
Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

CORPEVIN S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresados en Dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Aplicación de NIFF por primera vez	Otros Resultados Integrales	Utilidad Acumulada	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2017	800	-	567,898		318,538	887,236
Entrega de accionistas	9,200	-	-		-	9,200
Ajuste reserva legal 2017	-	15,955	-		(15,955)	-
Utilidad del ejercicio 2018	-	-	-		177,192	177,192
Saldo al 31 de diciembre del 2018	10,000	15,955	567,898		479,775	1,073,628
Superávit por valoración	-	-	-	26,925,152	-	26,925,152
Distribución de Utilidades	-	-	-	-	(196,055)	(196,055)
Utilidad del ejercicio 2019	-	-	-	-	145,086	145,086
Saldo al 31 de diciembre del 2019	10,000	15,955	567,898	26,925,152	428,806	27,947,811


Maritza Mizhquero Ramos
Representante Legal


Carlos Ayava Ortiz
Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

CORPEVIN S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresados en Dólares)

	2019	2018
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		
Efectivo recibido de clientes	3,254,515	2,162,358
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(2,929,721)	(2,133,758)
Otros ingresos y egresos, neto	(112,288)	68,732
EFFECTIVO NETO ORIGINADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	212,506	97,332
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Adquisición de Propiedad planta y equipos	-	-2,590
EFFECTIVO NETO ORIGINADO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	-2,590
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Aporte de accionistas	-	9,200
Pago dividendos	(133,391)	-
Pasivo a largo plazo	-	(46,238)
Efectivo neto originado por las actividades de financiamiento	(133,391)	(37,038)
Aumento del efectivo	79,115	57,704
Efectivo al inicio del año	77,576	19,872
Efectivo al final del año	156,691	77,576


Maritza Mizhquero Ramos
Representante Legal


Carlos Alava Ortiz
Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

CORPEVIN S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresados en Dólares)

	2019	2018
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	145,086	177,192
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Más: Gastos de depreciación	76,412	60,090
Menos: Gastos de Impuesto a la renta	49,891	45,940
Menos: Gastos de Participación a trabajadores	34,408	83,138
Más: Perdida en venta de activos fijos	3,201	-
Aumento (Disminución) en:		
Activos Financieros	270,334	99,915
Existencias	(13,203)	(402,787)
Activos por impuestos corrientes	(42,002)	(41,000)
Servicios y otros pagos anticipados	(5,649)	-
Pasivos financieros	(343,907)	68,732
Otras obligaciones corrientes	37,935	6,112
Total ajustes	(67,420)	(79,860)
FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	212,506	97,332


Maritza Mizhquero Ramos
Representante Legal


Carlos Alava Ortiz
Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

CORPEVIN S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresadas en Dólares Americanos)

1.- OPERACIONES DE LA SOCIEDAD:

La Compañía se constituyó en Guayaquil en septiembre el 11 de 2007. Su actividad principal es compra; venta; alquiler y explotación de bienes inmuebles. La compañía está inscrita en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) a cargo del Servicio de Rentas Internas (SRI) con el No. 0992533811001.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en julio 9 de 2020. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones y serán proporcionados a la Junta General de Accionistas para su aprobación.

2.- PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de Cumplimiento:

La contabilidad se la lleva de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y es preparada tal como lo requiere la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 1), diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financieras NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), principalmente NIIF 9 - Instrumentos Financieros, NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes; emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés) vigente al 31 de diciembre de 2019 y aplicada de manera uniforme a los periodos que se presentan en estos estados financieros.

Base de presentación. - Los Estados Financieros elaborados al 31 de diciembre de 2019, fueron preparados sobre la base del costo histórico y de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Los presentes Estados Financieros comprenden: Estados de Situación Financiera, Estado Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y Estado de Resultado Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2019.

Moneda Funcional:

La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda oficial del Ecuador a partir del 10 de enero del año 2000, fecha en que el Gobierno Ecuatoriano dispuso la vigencia de un nuevo sistema cambiario, desplazando el Sucre (s/.) como unidad monetaria por el dólar.

Activos y Pasivos financieros:

Todos los activos están registrados en la contabilidad al precio de adquisición o valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o adquisición los cuales son contabilizados al momento del compromiso de adquirir tales activos, aplicando el principio del valor razonable. El saldo del activo aumenta cuando se obtiene los derechos sobre los bienes y servicios adquiridos. El valor del activo se disminuye cuando la compañía transfiere sus derechos sobre este a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos o beneficios de ese activo.

Todos los pasivos adquiridos son registrados al costo al momento de la adquisición efectiva de bienes o servicios, aplicando el principio del valor razonable. Aumentan por el valor de la contraprestación de un bien o servicio recibido. Su disminución o cancelación de un pasivo es reconocida cuando la obligación expira o es cancelada.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: Mercado y Liquidez. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

Mercado. - Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe a cambios en las condiciones del mercado. La Administración de la Compañía considera que el país aún mantiene un apremiante déficit de viviendas y cuya situación es una preocupación del Gobierno Ecuatoriano, sin embargo, el impulso de generar negocios, dependerá que la economía continúe presentando índices macroeconómicos positivos, que exista estabilidad, apoyo al inversionista y al sector de la construcción.

Liquidez. - Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Administración de la Compañía monitorea el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, con base a sus operaciones. Sin embargo, cuando la operación requiere de financiamiento adicional, los accionistas han estado siempre dispuestos a brindar su apoyo financiero.

Existencias. - Los terrenos están registrados al costo de adquisición y las viviendas están registradas al costo de transferencia. Esta cuenta es acreditada para propósitos de registrar el costo de venta, el cual es determinado en función de los terrenos efectivamente entregadas a clientes, dividiendo el costo de adquisición para el área total del terreno en metros cuadrados. El resultado obtenido es multiplicado por el área habitacional vendible de las viviendas negociadas. Al 31 de diciembre de cada año se capitalizan los desembolsos efectuados a los costos de terrenos y casas.

Obras en proceso. - El reconocimiento de los costos asociados al proyecto es reconocido mediante el método de avance de obra. Al 31 de diciembre de cada año se capitalizan los desembolsos efectuados a los costos de obras en proceso.

Activo y pasivo por impuestos corrientes. - Representan créditos tributarios u obligaciones fiscales que son compensadas o pagadas mensual o anualmente, en cumplimiento a disposiciones legales reglamentarias.

Activos fijos- Propiedades, neto:

Medición inicial

Se muestran al costo histórico, las mejoras importantes se las capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no prolongan su vida útil restante, se cargan contra operaciones a medida que se efectúan.

Estos activos son depreciados utilizando el método de línea recta con base a la vida útil de los activos, cuyos porcentajes de depreciación, son los siguientes.

Tasa Anual de Depreciación

1.- Edificio	5%
2.- Muebles y Enseres	10 %
3.- Vehículos	20%
4.- Equipo de Oficina	10 %
5.- Maquinarias y Equipos	10%
6.- Equipo de Computación	33,33 %

Medición Posterior

Al 31 de diciembre de 2019 los terrenos de Propiedad Planta y Equipos fueron medidos bajo el método de revaluación, el cual tiene una afectación en Otros Resultados Integrales.

Anticipos de clientes. - La Compañía registra los importes recibidos de los clientes aplicables a los contratos de promesa de compra - venta de terrenos y de viviendas.

Otras obligaciones corrientes. - Están constituidos principalmente por beneficios sociales que son reconocidos mediante el método del devengado, originado por obligaciones establecidas por el Código del Trabajo.

Jubilación patronal e Indemnizaciones. - El Código del Trabajo establece la obligación por parte del empleador de conceder jubilación patronal a todos aquellos trabajadores que por 25 años o más hubieron prestado servicios, continuada o interrumpidamente en una misma Compañía. En adición, el Código Laboral establece la bonificación por desahucio en caso de terminación de la relación laboral, que consiste en el pago al trabajador del 25% equivalente a la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado. A 31 diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no dispone de un estudio actuarial.

Pasivos por Ingresos diferidos. - Son importes recibidos como abonos relacionados a la venta de viviendas, las cuales fueron reconocidas mediante la firma de contrato de promesa de compra - venta.

Reserva legal. - La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Participación de trabajadores:

La participación a trabajadores se carga a resultados del año y se calculan aplicando el 15% sobre la utilidad al término del ejercicio económico de acuerdo a la Ley.

Impuesto a la renta:

El impuesto a la renta para el año 2019 se carga a los resultados del año y se lo calcula aplicando el 25% sobre las utilidades del ejercicio, deducido el 15% de participación de los trabajadores, utilizando el método de impuesto a la Renta a pagar.

Ingresos y gastos:

Se registran por el método de causalidad; los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan y corresponden a los ingresos del periodo.

Uso de estimaciones. - La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía.

3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO:

Al 31 de diciembre de 2019, el efectivo estaba constituido por los siguientes valores:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	2,500	1,436
Bancos	54,191	76,141
Inversiones corrientes	100,000	-
TOTAL	156,691	77,577

Bancos. -Al 31 de diciembre de 2019, representan principalmente depósitos mantenidos en las cuentas corrientes de Banco Bolivariano por USD\$ 40,648 y Banco Pichincha por USD\$ 13,543 (al 2018 Banco Guayaquil con USD\$ 55,028 y Banco Bolivariano con USD\$ 14,511), que están disponibles a la vista y sobre los cuales no existe ninguna restricción que limite su uso.

Inversiones corrientes. - Al 31 de diciembre del 2019, corresponde principalmente a depósito a plazo fijo del Banco de Guayaquil por USD\$ 100,000 con vencimiento 11 de mayo del 2020 a una tasa de interés del 6.5% anual.

4.-ACTIVOS FINANCIEROS:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un detalle es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes, neto	986	144,906
Empleados	11,942	2,286
Otros	18,890	-
TOTAL	31,818	147,192

Cliente. - Al 31 de diciembre del 2018 corresponde principalmente a USD\$ 144,906 pendiente de cobro por la venta de departamento en el edificio Spazzio, en Guayaquil.

5.- EXISTENCIAS:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un detalle es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terreno y casas	3,603,300	3,331,160
Obras en construcción	-	384,410
Otros	68,818	51,301
TOTAL	3,672,118	3,766,871

Terrenos y casas. - Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a lotes ubicados en la Provincia de Santa Elena en la Comuna de Olón, la cual se encuentra dividida en cuatro etapas: Valles de Olón por 9,135.00 mt2, Altos de Olón por 9,857.98 mt2, Colinas de Olón por 2,082.20 mt2 y Valles Bambú por 2,618.26 mt2. Con respecto a las casas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representan viviendas terminadas y ubicadas en la Comuna de Olón divididas en: Valles de Olón y Altos de Olón y Valles Bambú.

Obras en construcción. - Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a construcciones de las casas en la lotización Valles de Olón, Valles de Bambú y Altos de Olón.

Otros. -Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a materiales de ferretería por US\$. 68,818 (2018 por US\$. 49,875).

6.- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, correspondes principalmente a proveedores por servicios varios, propios del giro del negocio

7.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS, NETOS:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un detalle es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
No Depreciable		
Terreno	29,850,217	2,932,008
Total no depreciable	29,850,217	2,932,008
Depreciable		
Edificios	417,403	417,403
Maquinarias y equipos	64,725	64,725
Vehículo	270,208	318,240
Equipos de computación	772	772
Muebles y enseres	6,015	6,015
Equipos de oficina	3,595	3,595
Subtotal	762,718	810,750
Menos: Depreciación Acumulada	(299,849)	(271,472)
Total Depreciable neto	462,869	539,278
TOTAL ACTIVO FIJO	30,313,086	3,471,286

Durante los años 2019 y 2018, el movimiento de activos fijos - propiedades, neto y depreciación acumulada fue la siguiente.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo Inicial Neto	3,471,286	1,660,456
Más: Adiciones	-	321,415
Más: Reevaluación (ORI)	26,925,152	-
Más: Reclasificaciones	227,389	2,885,378
Menos: Venta activo fijo	(234,329)	-
Menos: Transferencias	-	(1,335,874)
Menos: Cargo anual de depreciación	(76,412)	(60,089)
SALDO FINAL NETO	30,313,086	3,471,286

Reevaluación (ORI). - Con fecha 2 de mayo del 2019 la junta general de accionistas aprueba la contratación de un perito evaluador aprobado por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros para reevaluar los terrenos de Propiedad Planta y Equipos. Con fecha 1 de julio del 2019 el perito evaluador entrega informe sobre los terrenos revaluados los cuales son aprobados por la junta general de accionistas el 10 de julio del 2019.

8.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un detalle es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Casas modelo	-	119,429
Otros	1,629,714	1,629,713
TOTAL	1,629,714	1,749,142

Otros. - Corresponde a la reclasificación de un terreno por US\$. 1,335,875 ubicado en el sitio del consuelo Kilometro 44 vía a la Costa-Canal CEDEGE parroquia Chongón. de acuerdo a la Junta de Accionista celebrada el 22 de diciembre de 2017 resolvió por unanimidad, aceptar en dación de pago por parte de Tensiolit S.A. a Corpevin S.A.

9.- PASIVOS FINANCIEROS:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un detalle es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipo recibido de clientes	416,398	2,349,743
Proveedores	479,353	123,574
Dividendos por pagar	62,876	-
Otros	126,769	199,497
TOTAL	1,085,396	2,672,814

Anticipos recibidos de clientes. - Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representan importes recibidos de los clientes por los contratos de promesas de compra venta.

Proveedores. - Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde principalmente adquisiciones de bienes y servicios, los mismos que no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

Otros. - Incluyen US\$. 106,298 de Partes Destacadas (nota 20).

10.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un detalle es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto por pagar:		
Impuesto a la renta por pagar	35,698	93,710
Impuesto a la retenciones en la fuente	15,585	2,205
Subtotal	51,283	95,915
Beneficios sociales:		
Participación de trabajadores	34,408	45,941
Décimo tercer sueldo	3,368	2,828
Décimo cuarto sueldo	11,906	10,679
Vacaciones	12,248	8,424
Fondo de Reserva	-	-
Subtotal	61,930	67,872
Otros:		
IESS por pagar	18,307	8,997
Bonificación por desahucio	-	1,842
Nomina por pagar	5,171	-
Subtotal	23,478	10,839
TOTAL	136,691	174,626

11.- PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un detalle es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pasivos diferidos - clientes	6,276,129	4,749,241
Otros	391,950	612,664
TOTAL	6,668,079	5,361,905

Pasivos diferidos - clientes. - Representan importes recibidos de los clientes por los contratos de promesas de compra venta.

12.- PROVISIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un detalle es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jubilación Patronal	1,329	1,329
Desahucio	241	241
TOTAL	1,570	1,570

La Compañía no ha contratado los servicios de un actuario para determinar el cálculo de la jubilación patronal y desahucio por los años 2019 y 2018.

13.-PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social. - Al 31 de diciembre de 2019 está representado por 10.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 dólar cada una, de propiedad de Alvivaonche Holding S.A. (99.88 0/0) y el Sr. Alvaro Andres Andrade Chiriboga (0.12 0/0) de nacionalidad ecuatoriana (al 31 de diciembre del 2018 estuvo representada por 10.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 dólar cada una).

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del SRI publicada en el Registro Oficial No. 919 de enero 10 de 2017, aplicable para el ejercicio fiscal 2019, y la Resolución No. NACDGERCGC12-00777 del SRI, publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 de 2012 (Reformada por la Resolución No. NAC-DGRERCGC13-00059, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 892 de febrero 15 de 2013), aplicable para el ejercicio fiscal 2019, requieren que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria el Anexo de Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. En cumplimiento al referido requerimiento legal, la Compañía remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2019 en enero 31 de 2020 y el Anexo del ejercicio fiscal 2018 en febrero 12 de 2019.

Utilidad básica por acción. - La utilidad básica por acción, ha sido calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

14.-VENTA DE BIENES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un detalle es el siguiente.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Venta de casas y lotes	2,452,465	1,493,215
Venta de Ferretería y otros	62,413	34,340
TOTAL	2,514,877	1,527,555

15.-OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un detalle es el siguiente.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Uso y Usufructo	399,201	279,773
Intereses Ganados	16,016	37,733
Otros	-	217,381
TOTAL	<u>415,217</u>	<u>534,887</u>

Al 31 de diciembre de 2019, representan principalmente ingresos por el uso y usufructo de los inmuebles, los mismos que se han establecido en los contratos de promesas de compra-venta; y, por resciliaciones de dichos contratos por un monto aproximado de US\$. 399,201 (US\$. 279,773 en el 2018)

16.- COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2019, corresponden principalmente a costos de terrenos y de viviendas de la lotización de Olón por US\$ 1,315,742 (US\$. 818,356 en el año 2018) ferretería y supermercado por USD\$ 12,514 (en el año 2018, por US\$. 23,582).

17- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un detalle es el siguiente.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos beneficios y otros	307,013	180,966
Expensas y alcuotas	269,063	-
Honorarios profesionales	183,040	34,634
Suministros y materiales	119,545	267
Gastos de Depreciación	66,618	9,727
Mantenimiento y reparaciones	64,853	46,486
Servicios básicos	22,550	15,397
Impuestos tasas y contribuciones	33,582	14,267
Gastos de Representación	5,439	20,747
Afiliaciones, cuotas, suscripciones	5,379	6,437
Perdida en venta de activos Fijos	3,201	-
Gastos de Seguros	265	86,326
Otros	65,938	3,972
TOTAL	<u>1,146,486</u>	<u>419,226</u>

18.- GASTOS DE VENTA

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un detalle es el siguiente.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos beneficios y otros	23,244	20,641
Mantenimiento y reparaciones	48,226	17,533
Honorarios profesionales	13,242	2,786
Combustibles	21,862	20,829
Expensas y alcuotas	26,273	285,551
Impuestos, tasas y contribuciones	14,306	2,299
Gastos de depreciación	9,791	50,363
Servicios básicos	9,161	10,814
Gastos de publicidad	13,833	4,228
Afiliaciones	325	1,403
Suministros y Materiales	116	57
Atención a Clientes	-	5,858
Otros	41,566	71,480
TOTAL	221,945	493,842

19.- PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores en las utilidades de impuesto a la renta	229,384	306,271
Menos:		
15% Participación a trabajadores	34,408	45,941
Mas:		
Gastos no deducibles	4,586	72,223
Base imponible de impuesto a la renta	199,562	332,553
Tasa aplicable	25%	25%
Impuesto a la renta causado	49,891	83,138

Hasta la fecha de emisión de este informe (julio 8 del 2020), las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2018 al 2019, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

Gastos no deducibles. -Al 31 de diciembre de 2018 los gastos no deducibles para efectos del cálculo de impuesto a la renta totalizan US\$. 4,586 (al 31 de diciembre de 2018 totalizan US\$. 72,223)

El movimiento del impuesto a la renta por los años 2019 y 2018 fue el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta causado	49,891	83,138
(-) Anticipo de impuesto a la renta	50,030	41,577
Anticipo pendiente de pago	-	179
(-) Retenciones en la fuente del año	101	529
SALDO A (PAGAR) FAVOR DEL AÑO	(241)	41,211

20.-TRANSACCIONES CON PARTES DESTACADAS

Corresponde a un valor neto por pagar a Tensiolit S.A. de US\$. 106,298 (al 31 de diciembre de 2018 US\$. 175,441), los mismos que no generan intereses y no tienen fechas específicas de vencimientos y fueron efectuadas en condiciones similares a otras transacciones de igual naturaleza realizadas con terceros.

Los cargos efectuados a resultados al 31 de diciembre de 2019 por concepto de expensas y alcuotas fueron por US\$. 269.063 (al 31 de diciembre de 2018 US\$. 285,551)

21.- OBLIGACIONES ANTE LA UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO Y ECONOMICO (UAFE)

La Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y su Reglamento, establecen que las personas jurídicas dedicadas a las actividades de construcción deberán presentar los siguientes reportes:

- Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROII), dentro del término de 4 (Cuatro) días, contados a partir de la fecha en que el comité de cumplimiento de la institución correspondiente tenga conocimiento de tales operaciones o transacciones. Para el efecto, se adjuntará todos los sustentos del caso debidamente suscritos por el oficial de cumplimiento; y,

- Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior (RESU) a US\$. 10,000 (Diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas); así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de 30 (Treinta) días. El término para el cumplimiento de esta obligación de reporte se encuentra fijado en el artículo 4 letra c) de Ley. La obligación de registro incluirá las transferencias electrónicas, con sus respectivos mensajes, en toda la cadena de pago. El registro se realizará en los respectivos formularios aprobados por las entidades competentes, en coordinación con la UAFE. Las operaciones y transacciones individuales y múltiples, y las transferencias electrónicas, previamente señaladas se reportarán a la UAFE dentro de los 15 (Quince) días posteriores al fin de cada mes.

22.- RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, han sido reclasificados para propósito de presentación de informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

23.- LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE

La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente sin manipular resultados ni la rentabilidad. Los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representen en correcciones significativas sean o no intencionadas, sobre las cuales el auditor externo le compete obtener una seguridad razonable, conforme la NIA 240.

24.- LEGISLACION FISCAL APROBADA

En Registro Oficial Suplemento 309 de agosto 21 de 2018 se publicó la LEY ORGANICA PARA EL FOMENTO PRODUCTIVO, ATRACCION DE INVERSIONES, GENERACION DE EMPLEO, Y ESTABILIDAD Y EQUILIBRIO FISCAL. El art. 37 involucra un cambio en el porcentaje de impuesto a la renta. Dicho artículo lo pasamos a detallar.

Art. 37.- Tarifa del impuesto a la renta para sociedades. - Los ingresos gravables obtenidos por Sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la presente Ley; o,

- b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas en este artículo sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%), la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

25.- EVENTOS SUBSECUENTES

FIDEICOMISO FINCAS OLON

Mediante Acta de Junta General y Universal de accionistas, celebrada el 25 de octubre del 2019 en la ciudad de Guayaquil se decide aprobar la constitución de un fideicomiso de administración y tenencia de bienes en calidad de constituyente y beneficiaria llamado FIDEICOMISO FINCAS OLÓN, adicionalmente se aprueba la constitución del patrimonio autónomo del fideicomiso con los bienes inmuebles identificados en la misma.

El FIDEICOMISO FINCAS OLÓN fue creada mediante ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN N° 2019-09-01-006-P02835 celebrada el 27 de diciembre del 2019 ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil Abogada Olga Verónica Baldeón Martínez en la misma se declara a la compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS DE FIDEICOMISO como la Fiduciaria.

Con fecha 28 de enero del 2020 mediante Inscripción de repertorio N°2020-704 se procede a inscribir el FIDEICOMISO FINCAS OLON en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, es importante mencionar que hasta la fecha del presente informe el mismo está pendiente de aprobación por parte del organismo de control, ya que su estado está "en trámite".

IMPACTO COVID-19 (NUEVO CORONAVIRUS)

COVID-19 podría afectar a la economía mundial de tres maneras principales: afectando directamente a la producción, creando trastornos en la cadena de suministro y en el mercado, y por su impacto financiero en las empresas y los mercados financieros. Sin embargo, mucho depende de la reacción del público a la enfermedad.

COVID-19 es una enfermedad causada por un virus específico (SARS-CoV-2) y etiquetado en la prensa como "coronavirus" o "nuevo coronavirus".

Actualmente no se sabe mucho sobre la enfermedad. Aunque los funcionarios de salud pública todavía están determinando los impactos médicos del virus junto con ciertas características clave, como el periodo de incubación, creemos que el impacto económico dependerá en parte de cómo reaccione el público ante el virus. La reacción del público podría permitir que la enfermedad se extienda más rápida y ampliamente, o podría crear costos innecesarios.

Directrices de los Estados Unidos para la prevención de la "gripe pandémica"

En 2017, los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades (CDC) de los EE.UU. publicaron directrices para la prevención de la "gripe pandémica". Las recomendaciones de los CDC para las "intervenciones no farmacéuticas" incluían:

- Aislamiento domiciliario voluntario de personas enfermas
- Cuarentena domiciliaria voluntaria de los miembros de la familia expuestos
- El distanciamiento social (incluyendo el cierre de escuelas, el distanciamiento social en los lugares de trabajo, y el aplazamiento o cancelación de reuniones masivas)
- Medidas ambientales (como la limpieza rutinaria de las superficies que se tocan con frecuencia)

Los países que aplican recomendaciones similares al estilo de los CDC en relación con COVID-19 pueden experimentar una menor dislocación, aunque todavía puede haber un impacto económico. El cierre de escuelas y el distanciamiento social podrían reducir la mano de obra disponible en un área que experimente una pandemia, por ejemplo. Podríamos entonces observar leves impactos económicos en marcha a medida que se produzcan brotes en diversas regiones.

Una reacción pública severa en la que las autoridades locales o la propia población decidan medidas extremadamente estrictas en una zona determinada podría crear costos económicos importantes, en particular en las regiones y para las industrias que se especializan en la producción que no se puede hacer virtualmente (como la fabricación). Si muchos países optan por este tipo de respuesta, el impacto en la economía mundial podría ser bastante grande.