

EDIFICORPMAX S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresadas en USDólares)

A. EDIFICORPMAX S.A.:

La Compañía fue constituida mediante escritura pública del 25 de agosto de 2008 e inscrita en el registro mercantil el 4 de septiembre de 2008, en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es el asesoramiento profesional y técnico-administrativo. Mantiene una inversión del 58.33% en Ecuadescuento S.A.

Aprobación de estados financieros separados: Los estados financieros separados por el período terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización por parte del Representante Legal de la Compañía con fecha 25 de enero de 2020, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no tiene empleados en relación de dependencia.

B. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS:

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros separados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Bases de medición: Los estados financieros separados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las inversiones en subsidiarias que están contabilizadas usando el método de participación.

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

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 medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan los valores razonables en los estados financieros separados son clasificados dentro de la jerarquía del valor razonable descrita a continuación:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.

Nivel 2: Datos de entrada (insumos) distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Datos de entrada (insumos) que no son observables para el activo o pasivo.

EDIFICORPMAX S.A.**B. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS:**
(Continuación)

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período.

Juicios y estimaciones: La preparación de estados financieros separados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota D se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros separados.

Moneda funcional y de presentación: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de curso legal en la República del Ecuador y, por lo tanto, moneda funcional y de presentación de la Compañía.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes: La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera separado en base a la clasificación de corrientes o no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de operaciones, se mantiene principalmente con fines de negociación, se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa o es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que se tenga restricciones para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del período sobre el que se informa. El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación, se mantiene principalmente con fines de negociación, deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o no tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa. La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en valores determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

EDIFICORPMAX S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

Instrumentos financieros: Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio de otra entidad. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía pasa a formar parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

- **Medición inicial:**

Excepto para las cuentas por cobrar comerciales, los activos y pasivos financieros se miden inicialmente por su valor razonable más o menos, en el caso de un instrumento financiero que no se contabiliza a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo o pasivo financiero.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros que se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados, se reconocen de inmediato en el resultado del período.

Las cuentas por cobrar comerciales se miden por su precio de transacción, si no tienen un componente financiero significativo.

- **Medición posterior:**

Activos financieros:

Los activos financieros se miden posteriormente al costo amortizado, valor razonable con cambios en otro resultado integral o valor razonable con cambios en resultados, dependiendo de su clasificación.

Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado o valor razonable con cambios en resultados.

- **Clasificación:**

Activos financieros:

Los activos financieros se clasifican, según se midan posteriormente, sobre la base del modelo de negocio de la Compañía para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales de los mismos, en las siguientes categorías:

- **Costo amortizado:** Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

EDIFICORPMAX S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otros ingresos, netos junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado separado de resultados.

- Valor razonable con cambios en otro resultado integral: Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del capital a resultados y se reconocen en otros ingresos, netos. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otros ingresos, netos y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado separado de resultados.

- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral se miden a valor razonable con cambios en resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otros ingresos, netos en el periodo en el que surgen.

La Compañía mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo", "Inversiones al costo amortizado", "Cuentas por cobrar a clientes", y "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas", en el estado separado de situación financiera.

EDIFICORPMAX S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Las cuentas por cobrar a clientes son los montos que adeudan los clientes en el curso normal de operaciones. Las cuentas por cobrar a clientes y a compañías relacionadas cuentan con un promedio de cobro menor a 360 días. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

Las inversiones al costo amortizado son representadas en el estado separado de situación financiera por inversiones temporales que corresponden a certificados de depósitos con vencimiento fijo, que la Administración tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se clasifican, según se midan posteriormente, en pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y al costo amortizado.

La Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen "Obligaciones financieras", "Cuentas por pagar comerciales", "Cuentas por pagar a Compañías relacionadas" y "Otras cuentas por pagar". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

"Obligaciones financieras": Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas.

Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado separado de resultados integrales bajo el rubro gastos financieros.

"Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar": Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

EDIFICORPMAX S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

"Cuentas por pagar a compañías relacionadas": Corresponden principalmente a obligaciones de pago por bienes o servicios en el curso normal del negocio y préstamos, cuyos términos se encuentran definidos en contratos. Se registran a su valor nominal pues no generan intereses y se liquidan de acuerdo con las disponibilidades de efectivo.

- **Deterioro de activos financieros:**

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas sobre cuentas por cobrar comerciales. El valor de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

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

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

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

EDIFICORPMAX S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

- **Baja de activos financieros:**

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los valores que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

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

- **Baja de pasivos financieros:**

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando las obligaciones de la Compañía hayan sido pagadas o canceladas, o hayan expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

- **Compensación de activos y pasivos financieros:**

Un activo y pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado separado de situación financiera su valor neto, cuando y solo cuando la Compañía tenga, en el momento de actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los valores reconocidos y tenga la intención de liquidar por el valor neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Propiedades, planta y equipo: El importe de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconoce como activo solo si es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y dicho importe puede ser medido con fiabilidad.

- **Medición inicial:**

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición o costo de construcción, más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía. Cuando corresponda, también incluirá los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, y rehabilitación del lugar sobre el que se asienta el activo.

EDIFICORPMAX S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

- **Método de depreciación y vidas útiles:**

El costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los elementos de propiedades, planta y equipo; o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. A continuación, se presentan las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación:

Clases	Vida útil en años	Tasa de depreciación %
Muebles y enseres	10	10
Equipos de computación	3	33.33
Vehículos	5	20

Los terrenos no se deprecian.

Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

- **Bajas o venta de propiedades, planta y equipo:**

Una partida de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de una partida revaluada, el saldo del superávit por revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

Inversiones en subsidiarias: La Compañía registra inicialmente sus inversiones en subsidiarias al costo y el importe en libros se incrementa o disminuye para reconocer la parte del inversor en el resultado del periodo de la participada, después de la fecha de adquisición. Los ajustes derivados de la utilización del método de participación son distribuidos según la participación del inversor en el resultado del periodo y el otro resultado integral de la participada.

Una subsidiaria es aquella entidad sobre la que la Compañía tiene control, esto es cuando está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta.

Los dividendos recibidos de la participada reducen el valor en libros de la inversión.

EDIFICORPMAX S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

Otras obligaciones corrientes: Corresponde a obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes. Se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Provisiones corrientes: Se reconoce una provisión cuando (i) tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y (iii) puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación. El valor reconocido como provisión a la fecha de los estados financieros separados, es la mejor estimación de la Administración del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

Impuesto a la renta:

▪ **Corriente:**

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

Las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible. Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas o exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- a) La sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar; 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 sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

EDIFICORPMAX S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

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.

▪ **Diferido:**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros separados. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado separado 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 impuesto a la renta diferido 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 activos y pasivos por impuesto a la renta diferido 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.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes: Se reconocen cuando se transfiere al cliente todos los servicios que reflejen la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a cambio de la entrega de estos servicios.

El ingreso es reconocido en la medida en que se satisfaga una obligación de desempeño mediante la transferencia de los servicios comprometidos al cliente. Un activo se transfiere cuando el cliente obtiene el control de ese activo.

Costos y gastos: Los costos y gastos son reconocidos con base a lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

Gastos financieros: Se originan en préstamos para capital de trabajo. Los gastos por intereses se contabilizan como gastos en el periodo en que se incurren.

Nuevos pronunciamientos para 2019: Las siguientes están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2019:

- Una nueva Norma: NIIF 16 "Arrendamientos": Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos.

EDIFICORPMAX S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

- Modificaciones a la NIIF 9: Aclara que activos financieros concretos con características de cancelación anticipada que pueden dar lugar a una compensación negativa razonable por la terminación anticipada del contrato, son elegibles para medirse al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, en lugar de valor razonable con cambios en resultados.
- Modificaciones a la NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos": Aclara que las participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (a las que no se aplica el método de la participación) deberán ser contabilizadas usando la NIIF 9 antes de contabilizar las pérdidas o pérdidas por deterioro de valor.
- Modificaciones a la NIC 19 "Beneficios a los Empleados" – Modificación, reducción o liquidación del plan.
- CINIIF 23 "La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias": Especifica cómo reflejar los efectos de la incertidumbre en la contabilización de impuesto a las ganancias cuando no está claro cómo aplicar las leyes fiscales a una transacción o circunstancia concreta.

NIIF 16 – Arrendamientos: La adopción de la NIIF 16 no tuvo impacto en los estados financieros separados, puesto que la Compañía no cuenta con contratos de arrendamientos donde figure como la arrendataria.

Los demás pronunciamientos no son aplicables a la Compañía.

Normas emitidas que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2019: A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros separados de la Compañía:

Norma, interpretación, o modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28	Ventas o aportaciones de activos	Pospuesta indefinidamente
NIIF 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021 (*)
Modificaciones al marco conceptual	Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF	1 de enero de 2020
Modificaciones NIIF 3	Definición de negocio	1 de enero de 2020
Modificaciones NIC 1 y NIC 8	Definición de material o con importancia relativa	1 de enero de 2020
(*) La propuesta del Consejo es aplazar la fecha de vigencia al 1 de enero de 2022, sujeto a consulta durante el 2019.		

La Administración de la Compañía prevé que la adopción de estas nuevas normas e interpretaciones, así como de las modificaciones a las normas existentes, no tendrá un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados y sus revelaciones, al considerarlas que, en su gran mayoría, no le son aplicables a sus operaciones.

EDIFICORPMAX S.A.**D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La preparación de los estados financieros separados requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros separados. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de instrumentos financieros: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos y pasivos para determinar si existe algún indicio de que estos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo o pasivo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un instrumento financiero en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo o pasivo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Estimación de vidas útiles de las propiedades, planta y equipo: La estimación de las vidas útiles se efectúa de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota C.

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:

A continuación, se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Compañía está expuesta a la fecha de los estados financieros separados adjuntos:

Riesgo de crédito: Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta las Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

El riesgo principal de crédito que enfrenta la Compañía, originado por las cuentas por cobrar, está relacionado con clientes y préstamos otorgados a su relacionada. A la fecha de los estados financieros separados, se considera que no existen eventos que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas pues, en el caso de clientes, los saldos de mayor riesgo se encuentran garantizados a través de hipotecas y fideicomisos.

Riesgo de mercado: Es el riesgo a las pérdidas del valor de un activo asociado a la fluctuación de su precio en el mercado, y está asociado al riesgo de tasa de interés, al riesgo de tasa de cambio, y a otros riesgos de precio.

EDIFICORPMAX S.A.**E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:** (Continuación)

La Compañía no tiene inversiones en valores que se puedan ver afectadas por las fluctuaciones de las tasas de interés; por otro lado, para mitigar el riesgo de dichas fluctuaciones en el financiamiento, la Compañía ha otorgado préstamos a relacionados a corto plazo con una tasa fija. Así mismo, todas las transacciones son efectuadas en dólares de los Estados Unidos de América.

Riesgo de liquidez: Es el riesgo de que la Compañía tenga dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

La administración hace un constate seguimiento de las previsiones y necesidades de efectivo de la Compañía con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente para cubrir sus necesidades operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser requerido.

Los flujos de efectivo derivados de la actividad comercial que realiza la Compañía son la principal fuente de liquidez. La Compañía monitorea el riesgo de un déficit de liquidez utilizando un flujo de caja proyectado a corto plazo.

F. GESTIÓN DE CAPITAL:

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía no realiza distribución de dividendos en efectivo a los accionistas.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo deudas bancarias y financieras y no corrientes, cuentas por pagar comerciales y a compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta. Los ratios de apalancamiento fueron los siguientes:

	2019	2018
Proveedores	8,556	10,130
Terceros	60,000	60,000
Compañías relacionadas	182	11,423
Total deuda	68,738	81,553
 (-) Efectivo y equivalentes al efectivo	 76,284	 65,670
Deuda neta	(7,546)	15,883
Total patrimonio neto	1,059,462	937,499
Capital total	1,051,916	953,382
Ratio de apalancamiento	(0.72)%	1.67%

EDIFICORPMAX S.A.**G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación, se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Efectivo y equivalentes al efectivo	76,284		65,670	
Cuentas y documentos por cobrar clientes	217,347		178,705	
Cuentas y documentos por cobrar relacionados	435,000		485,000	
Total activos financieros	728,631		729,375	
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas y documentos por pagar proveedores	8,556		10,130	
Cuentas y documentos por pagar relacionados	182		11,423	
Obligaciones con terceros	60,000			60,000
Total pasivos financieros	68,738		21,553	60,000

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado se aproximan a su valor razonable.

H. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Corresponde a los saldos conciliados mantenidos en el Banco Internacional S.A. por US\$67,371 (US\$57,059 en el 2018) y Banco del Pacífico S.A. por US\$8,913 (US\$8,611 en el 2018).

I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Cientes	(1)	69,208	30,903
Documentos por cobrar	(4)	143,139	137,802
Otras cuentas por cobrar		10,000	10,000
		222,347	178,705
(-) Deterioro acumulado	(5)	5,000	
		217,347	178,705

(1) A continuación, el detalle:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Emprede S.A.	(2)	27,553	27,553
Serviriera S.A.	(3)	41,655	3,350
		69,208	30,903

(2) Corresponde a valores respaldados mediante constitución de un fideicomiso de garantía (Ver Nota S).

EDIFICORPMAX S.A.**I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**
(Continuación)

- (3) Corresponde a valores respaldados mediante constitución de hipoteca abierta a favor de la Compañía (Ver Nota R).
- (4) Corresponde a letras de cambio adquiridas a un valor descontado, cuyo vencimiento está entre 1 y 90 días.
- (5) El incremento en el deterioro acumulado de cuentas por cobrar se reconoció en los resultados del ejercicio en la cuenta de gastos administrativos.

J. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Impuesto al Valor Agregado	(1)	19,540	18,430
Retenciones de impuesto a la renta		1,954	3,177
Anticipo de impuesto a la renta		5,666	9,266
		<u>27,160</u>	<u>30,873</u>

(1) A continuación, el detalle:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado		19,192	18,088
Impuesto al Valor Agregado en compras		348	342
		<u>19,540</u>	<u>18,430</u>

K. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS:

La inversión en subsidiaria se detalla a continuación:

Compañía	% de participación	Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Ecuadescuento S.A.	58.33%	371,900	255,338
		<u>371,900</u>	<u>255,338</u>

(1) A continuación, el movimiento:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Saldo al inicio del año		255,338	5,833
Ajuste de años anteriores			84,197
Otros resultados integrales			66,044
Ganancia en medición al método de participación	(2)	116,562	99,264
Saldo final del año		<u>371,900</u>	<u>255,338</u>

(2) Este efecto se reconoció en los resultados del periodo en la cuenta otros ingresos.

EDIFICORPMAX S.A.**L. OBLIGACIONES CON TERCEROS:**

Corresponde a letra de cambio del 6 de septiembre de 2017, por pagar a Keystone Estates Inc. por US\$60,000 (US\$60,000 en el 2018). Este documento comercial no genera intereses y tiene vencimiento el 9 de septiembre de 2020.

M. PATRIMONIO:

Capital social: Representa 800 acciones autorizadas, emitidas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades líquidas y realizadas a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Otros resultados integrales: En esta cuenta se reconocen las ganancias por revaluación de propiedades realizadas durante el año por la subsidiaria.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos. Durante del 2018, incluye ajustes en el valor razonable de inversión en acciones mantenida en Ecuadesconto S.A., equivalente al 58.33% del capital social.

N. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

	Años terminados al	
	31/12/2019	31/12/2018
Asesorías	33,247	82,384
Gestión de cobranza	934	1,739
	<u>34,181</u>	<u>84,123</u>

O. OTROS INGRESOS (GASTOS), NETO:

	Años terminados al	
	31/12/2019	31/12/2018
<u>Otros ingresos:</u>		
Intereses ganados (1)	63,469	70,732
Reembolso de gastos	2,922	
Ganancia en medición de inversiones al método de participación (Ver Nota K)	116,562	99,264
	<u>182,953</u>	<u>169,996</u>
<u>(-) Otros gastos:</u>		
Impuesto al Valor Agregado cargado al gasto	2,463	4,980
	<u>2,463</u>	<u>4,980</u>
	<u>180,490</u>	<u>165,016</u>

(1) Incluye principalmente US\$63,469 (US\$69,802 en el 2018) de intereses originados en préstamos otorgados a su subsidiaria Ecuadesconto S.A.

EDIFICORPMAX S.A.**P. IMPUESTO A LA RENTA:**

El cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta, fue la siguiente:

		2019	2018
Utilidad del ejercicio		124,052	147,866
Menos:			
Ingresos exentos	(2)	116,562	99,264
Más:			
Gastos no deducibles (diferencias permanentes)	(1)	11,663	30,484
Gastos atribuidos para generar ingresos exentos	(2)	1,300	1,300
Base imponible para Impuesto a la Renta		20,453	80,386
Impuesto a la renta causado		4,500	20,097
Tarifa de impuesto a la renta		22%	25%

(1) Corresponde a US\$11,663 (US\$11,629 en el 2018) por depreciación no deducible de vehículos.

(2) Corresponde a la ganancia obtenida en medición de inversión en Ecuadescuento S.A. al método de participación (Ver Nota K).

Q. PARTES RELACIONADAS:

Los saldos con relacionadas fueron como sigue:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Cuentas y documentos por cobrar a corto plazo			
Ecuadescuento S.A.	(1)	435,000	485,000
		<u>435,000</u>	<u>485,000</u>
Cuentas y documentos por pagar a corto plazo			
Paola Blacio		70	7,536
Luigi Fossati		112	3,887
		<u>182</u>	<u>11,423</u>

Las transacciones efectuadas con relacionadas, todas locales, fueron las siguientes:

	Naturaleza de la relación	Años terminados al	
		31/12/2019	31/12/2018
Activos			
Ecuadescuento S.A.	Subsidiaria	40,000	25,000
Ingresos por intereses			
Ecuadescuento S.A.	Subsidiaria (1)	63,590	69,802
Gastos			
Luigi Fossati Montes de Oca	Accionista	4,437	18,522

(1) Corresponde a préstamos otorgados y renovaciones cuyo vencimiento es el 23 de marzo de 2020 a una tasa de interés de 14%.

EDIFICORPMAX S.A.**R. HIPOTECA ABIERTA, ANTICRESIS Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR, GRAVAR Y ARRENDAR A FAVOR DE LA COMPAÑÍA EDIFICORMAX:**

La Compañía mantiene una hipoteca abierta recibida de Serviriera S.A. por el bien inmueble ubicado en el Edificio Empresarial 4, manzana 274 de la tercera etapa de la urbanización ciudad Colón, otorgada mediante Escritura Pública del 4 de septiembre de 2015.

S. FIDEICOMISO EN GARANTÍA EMPREDE S.A. A FAVOR DE LA COMPAÑÍA EDIFICORMAX:

La Compañía, mediante una figura fiduciaria, recibió una garantía de Emprede S.A. sobre un bien inmueble ubicado en el Parque Industrial, parroquia Tarqui, bodega 5 del Edificio Mario Coka Barriga, solar 1 manzana 107, otorgada mediante Escritura Pública del 22 de marzo de 2016.

T. ASUNTOS TRIBUTARIOS:

El 31 de diciembre de 2019, entró en vigor la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, mediante su publicación en Registro Oficial No. 111. Las principales reformas respecto del impuesto a la renta, que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

Exenciones	Deducciones	Otros
➤ Solamente los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales (la capitalización de utilidades no se considera distribución de dividendos inclusive si se genera por efectos de la reinversión de utilidades). ➤ Las utilidades, rendimientos o beneficios de sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre y cuando cumplan con ciertas condiciones establecidas en la Ley. ➤ Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo mínimo de tenencia de 365 días. ➤ Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno. ➤ Se agregan los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado.	➤ Será deducible el interés en operaciones con partes relacionadas, siempre y cuando, no sea mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal. ➤ Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación. ➤ Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y pensiones jubilares, actuarialmente formuladas por empresas o profesionales especializados. En el caso de las provisiones para pensiones jubilares, deberán corresponder a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, y los aportes en efectivo de estas provisiones, deberán ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores. ➤ Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos, hasta un 150% de los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y hasta el 1% del ingreso gravado por los recursos y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregados a Instituciones de Educación Superior.	➤ Los dividendos o utilidades efectivamente distribuidos a todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a una sociedad residente en Ecuador o un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente, estarán gravados con el 40%. Cuando se distribuyen a personas naturales residentes en Ecuador, formarán parte de su renta global y serán sujetos de retención del 25%. ➤ Se elimina definitivamente la figura de anticipo de impuesto a la renta como pago mínimo, y se otorga la posibilidad del pago anticipado y voluntario del impuesto a la renta, por una suma que será igual al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago 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 microemprendedores.

EDIFICORPMAX S.A.**T. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

Además, las Sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos brutos 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, sobre dichos ingresos. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado del ejercicio fiscal 2018.

U. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si endichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables;
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y;
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

V. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros separados o que requieran ser revelados.