



CONSVIVISA S. A.
Informe de Auditores Independientes
Por el año Terminado el 31 de diciembre del 2019

CONSVIVISA S. A.**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1 – 4
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	7
Estado de cambios en el patrimonio	9
Estado de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros	12 – 30

Abreviaturas:

NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
US\$	U.S. dólares
SRI	Servicio de Rentas Internas
IVA	Impuesto al Valor Agregado
ISD	Impuesto a la Salida de Divisas
FV	Valor razonable (Fair value)
FVR	Valor razonable con cambios en resultado del año
FVORI	Valor razonable con cambios en otro resultado integral
PCE	Pérdidas crediticias esperadas

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
CONSVIVISA S. A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CONSVIVISA S. A. (la Compañía) que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para pequeñas y medianas empresas – PYMEs, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de la Compañía, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con este Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Énfasis

Sin calificar la opinión, hacemos énfasis a la nota 10 Anticipos a Proveedores, donde se describe que la Compañía mantiene pendiente de regularizar un anticipo entregado por la adquisición de propiedades por ciertas legalizaciones pendientes de regularizar. La Gerencia considera que durante el año 2020 se regularizaran los temas pendientes y no existen indicios para considerar algún riesgo en este saldo anticipado a proveedores.

Hacemos énfasis, a la nota 17 Provisión por beneficios post empleo, registrado en base a un cálculo actuarial elaborado por un profesional independiente, el cual determino resultados integrales e impuesto a la renta diferido, que no fueron reconocidos por la Compañía por ser irrelevantes e inmateriales.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
CONSVIVISA S. A.:

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que esta información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar este asunto a los Accionistas de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración y de los Accionistas de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
CONSVIVISA S. A.:

La Administración de la Compañía es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría - NIA, detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.



- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



SC-RNAE 2 - 396

Guayaquil, Julio 1, 2020



Víctor R. Vera

Socio Registro # 0.5844

CONSVIVISA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresados en U. S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo	5	106.745	518.253
Cuentas por cobrar	6	240.059	198.691
Activos por impuestos corrientes	13	353.328	146.392
Partes relacionadas	18	2.837.882	2.875.878
Inventarios	7	4.578.836	5.954.548
Otros activos corrientes	8	<u>2.447.385</u>	<u>402.854</u>
Total activos corrientes		<u>10.564.235</u>	<u>10.096.616</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos	9	549.524	742.662
Anticipo proveedores	10	1.043.563	1.043.563
Otros activos		<u>19.191</u>	<u>14.160</u>
Total activos no corrientes		<u>1.612.278</u>	<u>1.800.385</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>12.176.513</u>	<u>11.897.001</u>


Jorge Cecilio Marun Ramirez
Gerente General


Pedro Vera Gómez
Contador General

Ver notas a los estados financieros

CONSVIVISA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresados en U. S. dólares)

<u>PASIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones bancarias	11	2.725.522	2.583.626
Proveedores	12	260.233	136.244
Pasivos por impuestos corrientes	13	113.688	171.211
Beneficios a empleados	14	154.175	182.483
Otras cuentas por pagar	15	<u>160.563</u>	<u>122.315</u>
Total pasivos corrientes		<u>3.414.181</u>	<u>3.195.879</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Anticipos de clientes	16	165.212	472.091
Obligaciones bancarias a largo plazo	11	2.675.202	5.124.105
Beneficios a empleados no corrientes	17	<u>136.515</u>	<u>119.086</u>
Total pasivos no corrientes		<u>2.976.929</u>	<u>5.715.282</u>
TOTAL PASIVOS		<u>6.391.110</u>	<u>8.911.161</u>
PATRIMONIO			
Capital social		628.407	428.370
Aporte para futura capitalización		140.000	140.000
Reservas		212.623	212.623
Resultados acumulados		2.007.758	2.204.847
Superavit por valuación		<u>2.796.615</u>	-
Total patrimonio		<u>5.785.403</u>	<u>2.985.840</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	19	<u>12.176.513</u>	<u>11.897.001</u>



Jorge Cecilio Marun Ramirez
Gerente General



Pedro Vera Gómez
Contador General

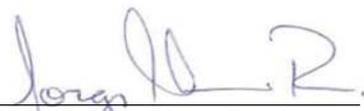
Ver notas a los estados financieros

CONSVIVISA S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR FUNCION
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos		7.535.570	8.499.937
Costo de venta	20	<u>(5.115.766)</u>	<u>(5.667.899)</u>
UTILIDAD BRUTA		<u>2.419.804</u>	<u>2.832.038</u>
Gastos:			
Venta		(276.160)	(292.469)
Administrativos y operativos		(1.608.965)	(1.691.751)
Financieros		<u>(472.506)</u>	<u>(506.779)</u>
		<u>(2.357.631)</u>	<u>(2.490.999)</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA		62.173	341.039
Menos:			
Participación de utilidades	14	(9.326)	(51.156)
Impuesto a la renta causado	21	<u>(49.899)</u>	<u>(100.023)</u>
UTILIDAD NETA		<u>2.948</u>	<u>189.860</u>



Jorge Cecilio Marun Ramirez
Gerente General



Pedro Vera Gómez
Contador General

Ver notas a los estados financieros

CONSVIVISA S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR NATURALEZA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos		7.535.570	8.499.937
Costos y gastos			
Costo de construcción		(5.115.766)	(5.667.899)
Beneficios a empleados		(1.144.949)	(1.031.214)
Servicios prestados y honorarios profesionales		(21.452)	(49.611)
Mantenimiento y reparaciones		(2.528)	(6.957)
Arriendo		(5.217)	(5.342)
Promoción y publicidad		(19.267)	(40.834)
Combustibles		(15.041)	(407)
Seguros		(21.015)	(108.891)
Suministros y materiales		(39.115)	(33.519)
Gastos de viaje		-	(23.572)
Servicios básicos		(21.143)	(24.677)
Depreciación		(236.870)	(235.939)
Impuestos, contribuciones y otros		(43.582)	(98.865)
Gastos financieros		(472.506)	(506.779)
Otros		<u>(314.946)</u>	<u>(324.392)</u>
		<u>(7.473.397)</u>	<u>(8.158.898)</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA		62.173	341.039
Menos:			
Participación de trabajadores	14	(9.326)	(51.156)
Impuesto a la renta	21	<u>(49.899)</u>	<u>(100.023)</u>
UTILIDAD NETA		<u>2.948</u>	<u>189.860</u>



Jorge Cecilio Marun Ramírez
Gerente General



Pedro Vera Gómez
Contador General

Ver notas a los estados financieros

CONSVIVISA S.A.

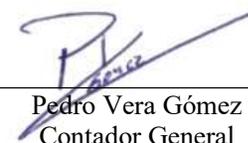
**ESTADO DE CAMBIOS EN PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresados en U. S. dólares)

	Capital social	Aporte para futura capitalización	Reserva legal	Reserva facultativa	Adopción NIIF por primera vez	Utilidad (Pérdida) acumuladas	Superávit por Valuación	Total patrimonio de los accionistas
Enero 01 del 2018	428.370	140.000	29.061	183.562	1.818.306	196.681	-	2.795.980
Utilidad neta	-	-	-	-	-	189.860	-	189.860
Diciembre 31 del 2018	428.370	140.000	29.061	183.562	1.818.306	386.541	-	2.985.840
Aumento de capital	200.037	-	-	-	-	(200.037)	-	-
Valuación (Nota 19.5)	-	-	-	-	-	-	2.796.615	2.796.615
Utilidad neta	-	-	-	-	-	2.948	-	2.948
Diciembre 31 del 2019	628.407	140.000	29.061	183.562	1.818.306	189.452	2.796.615	5.785.403



Jorge Cecilio Marun Ramírez
Gerente General



Pedro Vera Gómez
Contador General

Ver notas a los estados financieros

CONSVIVISA S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		6.980.388	8.273.460
Pagado a proveedores de bienes y servicios		(973.368)	(6.897.084)
Pago a empleados (*)		(1.483.694)	(1.422.864)
Intereses pagados		(472.506)	(506.779)
Impuesto a las ganancias pagadas		(100.023)	(12.780)
Otros ingresos (egresos)		<u>32.966</u>	<u>(237.995)</u>
Efectivo neto provisto de (usado en) actividades de operación		<u>3.983.763</u>	<u>(804.042)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de propiedades		<u>(2.088.263)</u>	<u>168.025</u>
Efectivo neto usado en (provisto de) actividades de inversión		<u>(2.088.263)</u>	<u>168.025</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Préstamo recibido de (pagados a) bancos		<u>(2.307.008)</u>	<u>1.099.563</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento		<u>(2.307.008)</u>	<u>1.099.563</u>
Aumento o disminución neta en efectivo		(411.508)	463.546
Efectivo al inicio del año		<u>518.253</u>	<u>54.707</u>
Efectivo al final del año	5	<u>106.745</u>	<u>518.253</u>

(Continúa...)

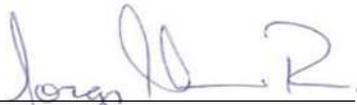
Ver notas a los estados financieros

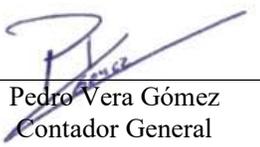
CONSVIVISA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACION...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresados en U. S. dólares)

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad neta		2.948	189.860
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Depreciación	8	236.870	235.939
Provisión post empleos		22.861	
Participación trabajadores	14	9.326	51.156
Impuesto a la renta		<u>49.899</u>	-
		<u>321.904</u>	<u>476.955</u>
Disminución (aumento) en:			
Cuentas por cobrar		(248.304)	132.967
Inventarios		4.172.327	(267.094)
Partes relacionadas		37.996	(223.835)
Otros activos		(5.031)	(14.160)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar proveedores		123.990	(135.050)
Otras cuentas por pagar		(69.175)	(445.473)
Anticipos recibidos de clientes		(306.878)	(359.445)
Beneficios a empleados		<u>(43.066)</u>	<u>31.093</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>3.983.763</u>	<u>(804.042)</u>


Jorge Cecilio Marun Ramirez
Gerente General


Pedro Vera Gómez
Contador General

Ver notas a los estados financieros

CONSVIVISA S.A.

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

(Expresados en U. S. dólares)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución.-

La Compañía se constituyó en la ciudad de Guayaquil, bajo las leyes de la República del Ecuador el ocho de julio del 2009, según Resolución No. 09.G.IJ.0004253 emitida por la Superintendencia de Compañías el 22 de julio del 2009, e inscrita en el Registrador Mercantil del cantón Guayaquil según repertorio No. 446 el siete de agosto del 2009.

Operaciones.-

La actividad principal de la Compañía es la Construcción de toda clase de obras civiles. Actualmente mantiene proyectos de construcción de urbanizaciones en el cantón Babahoyo de las Provincia de Los Ríos, para lo cual tiene bajo su propiedad, 4.38 hectáreas disponibles para el desarrollo inmobiliario, entre los proyectos culminados están las Urbanizaciones “Ciudad el Valle”, ” Bosques del Valle” y “Valle Verde” , en el 2019 se entregaron viviendas de los Proyectos Valle Verde 1, Valle Verde 2 etapa 1 y Valle Verde 2 etapa 2; de los dos primeros mencionados se encuentran ya comercializados en un 80% y un 95% del último; se estima entre el 2020 y 2021 finalizarlos al 100%.

Del proyecto más reciente Valle Verde 2 Etapa 2, el cual se comenzó a construir en el 2018, ya para el año 2019 se entregaron 5 unidades, quedando 186 viviendas para comercializarse en los próximos 4 años. Para diciembre del 2019 quedaron en proceso de construcción 62 casas con diferentes porcentajes de avance, la urbanización de la misma con un avance del 85% aproximadamente, se prevé culminar en el 2023.

Los terrenos y la construcción en curso se encuentran ubicado en el cantón Babahoyo, en la provincia de Los Ríos, en la parroquia Febres Cordero, en el km. 1,5 vía Babahoyo a Febres Cordero.

La Superintendencia de Compañías le asigno el expediente No. 135080, y la Administración Tributario le asigno el Registro Único de Contribuyente No. 1291731259001.

1.2 Entorno económico.-

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. En el año 2019, la Compañía, no sufrió algún efecto desfavorable en sus operaciones como consecuencia de estas protestas.

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 y gobiernos extranjeros; reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

Las medidas tomadas por el Gobierno que incluyen planes de reactivación económica, facilidades de pago, condonación de intereses, apoyo al sector productivo y de la construcción junto las ventas realizadas y las alternativas de financiamiento con la banca privada y entidades crediticias del estado demuestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual, por lo tanto no se visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar estos estados financieros.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas empresas (PYMEs), emitida por el IASB que han sido adoptadas en Ecuador y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

2.2 Bases de medición.- Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

2.3 Moneda funcional y de presentación.- Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en Ecuador, excepto cuando se indique lo contrario.

2.4 Uso de estimados y juicios.- La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

2.5 Presentación de estados financieros.- El estado de resultados se emite por función y los gastos por naturaleza se presentan en una nota adjunta, y, el flujo de efectivo se presenta bajo el método del efectivo y se adjunta la conciliación de la utilidad neta con las actividades de operación.

La preparación de los Estados Financieros de acuerdo con la NIIF requiere que la Administración de la Compañía presente las cifras del año corriente comparativas con el año inmediato anterior.

El ejercicio económico obligatorio a desarrollar contable y tributariamente corresponde al período del 1 de enero al 31 de diciembre.

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

3.1. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes.- Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

3.2 Efectivo.- El efectivo se componen de los saldos del efectivo disponible en bancos, depósitos a plazo e inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos originales de tres meses o menos. Los sobregiros contables respecto a bancos son registrados en el pasivo.

3.3 Préstamos y cuentas por cobrar y pagar

(i) **Reconocimiento y medición.-** Los préstamos y cuentas por cobrar y pagar forman parte de las Activos y Pasivos financieros. Estos Activos y Pasivos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible

Las cuentas por cobrar son los montos adeudados por los clientes por los valores de entrada y reservas de casas en el período informado. Se presentan a su valor nominal menos los cobros realizados.

Las cuentas por pagar son los montos adeudados a proveedores por las adquisiciones de suministros, materiales y servicios para la construcción de viviendas en el período informado. Se presentan a su valor nominal menos los pagos realizados.

Las partidas por cobrar y pagar se valorizan al costo amortizado usando el método del interés efectivo. Para el caso de las partidas por cobrar, si existieren, también se consideran las pérdidas por deterioro que se originen por riesgos de incobrabilidad.

(ii) **Deterioro de préstamos y cuentas por cobrar.-** Estos activos financieros son evaluados en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado tanto a nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas son evaluadas por deterioro específico. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa original de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se revierte contra resultados.

- 3.4 Inventarios.-** Comprende todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales a las viviendas del proyecto urbanístico en desarrollo.

Los costo de los inventarios (casas de viviendas) se determina a través de la identificación específica de sus costos individuales. La identificación específica del costo significa que cada tipo de costo concreto se distribuye entre ciertas partidas identificadas dentro de los inventarios.

- 3.5 Inmuebles en construcción.-** Incluyen contratos negociados con un cliente para la construcción de un activo o grupo de activos, donde el cliente es capaz de especificar los elementos principales del diseño. Los contratos en curso representan el monto bruto no facturado que se espera cobrar a los clientes por los trabajos llevados a cabo a la fecha

Se medirán por los costos que se incurra durante la construcción. Estos costos consisten fundamentalmente en mano de obra y otros costos del personal directamente involucrado en la construcción de las viviendas, incluyendo personal de supervisión y otros costos indirectos atribuibles.

La mano de obra y los demás costos relacionados con las ventas, y con el personal de administración general, no se incluirán, sino que se reconocerán como gastos del periodo en el que se hayan incurrido.

Como parte del costo de las viviendas se incluye los impuestos no recuperables en la adquisición de bienes y servicios.

3.6 Propiedades y equipos

- (i) **Reconocimiento y medición.-** Las partidas son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las maquinarias, equipos y muebles se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Las Propiedades y equipos se presentan principalmente a su costo atribuido, que representa su valor razonable con base en avalúos practicados por peritos independientes; y, cuando fue impracticable realizar la comparación con avalúos relacionados, los activos se presentaron a su costo de adquisición. Las pérdidas por deterioro, si aplicaren, se reconocen a través de una rebaja adicional en su valor, a los componentes afectados.

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos mayores beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en instalaciones, equipos y muebles son reconocidos en resultados cuando ocurren.

Cuando partes de una partida de propiedad, planta y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un componente de propiedad, planta y equipo son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

- (ii) **Depreciación de Propiedades y equipos.-** La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de la propiedad, planta y equipos, en función de la vida útil establecida en la normativa tributaria, que se asemeja a la vida útil económica real que estima la administración de la Compañía. Las vidas útiles estimadas para los períodos, actual y comparativos son las siguientes:

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

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

- (iii) **Deterioro de Propiedades y equipos.-** El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados juntos en un pequeño grupo de activos llamados “unidad generadora de efectivo” que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores se revisan en la fecha de cada estado de situación financiera para determinar si las mismas se han reducido. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

3.7 Beneficios a empleados

- (i) **Beneficios a empleados corrientes.-** Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable.

Las principales acumulaciones establecidas en el Código de Trabajo, son las remuneraciones adicionales, como son las vacaciones; y, los bonos navideño y escolar, que son reconocidos como gastos en función del devengado.

Los beneficios por indemnizaciones y desahucio por terminación o cese laboral que se reconocen como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

Por último, la participación de utilidades a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable del ejercicio

- (ii) **Beneficios a empleados no corrientes.**- El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

La obligación neta de la Compañía relacionada con el plan de jubilación patronal se determina calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en los anteriores; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costo de crédito unitario proyectado.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen del plan de beneficios definidos de jubilación patronal en otros resultados integrales; y todos los gastos relacionados con el plan, excluyendo el saneamiento del descuento, en los gastos por beneficios a empleados en resultados.

Cuando tengan lugar mejoras a los beneficios del plan de jubilación patronal, la porción de mejora del beneficio que tiene relación con servicios pasados de los empleados será reconocida en resultados.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones, la Compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos inmediatamente en resultados.

- 3.8 Provisiones y contingencias.**- Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un proceso pasado, es probable una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esta fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones son descontadas usando una tasa antes de impuestos, tasa que refleja, en su caso, los riesgos específicos del pasivo. El incremento en la provisión debido al paso del tiempo se reconoce como un gasto financiero.

- 3.9 Reconocimiento de ingresos y costos.**- Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de un contrato de construcción se mide por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Los ingresos incluyen el monto inicial acordado mas cualquier variación en el contrato de trabajo, reclamos e incentivos monetarios, en la medida que sea probable que resulten en ingresos, puedan ser valorizado de manera fiable y se hayan suscrito los respectivos adendum contractuales. Tan pronto se obtenga el financiamiento del activo vendido se reconoce como ingreso al momento del desembolso por parte de la entidad financiera pública o privada.

El grado de realización es evaluado mediante estudios sobre el trabajo llevado a cabo. Los ingresos por contrato de construcción son reconocidos solo en la medida que los costos del contrato pueden ser recuperados.

El importe de cualquier rebaja de valor, hasta alcanzar el valor neto realizable, así como todas las demás pérdidas en los inventarios, será reconocido en el periodo en que ocurra la rebaja o la pérdida.

Los costos y gastos son reconocidos cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros. Cuando sea probable que los costos totales de la construcción vayan a exceder a los ingresos de actividades ordinarias totales derivados del mismo, las pérdidas esperadas deben reconocerse inmediatamente como un gasto.

3.10 Costos y gastos financieros.- Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos y comisiones pagadas. Los costos por préstamos no son atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica para capitalización de interés, se reconocen en resultados.

3.11 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido (ganancia o pérdida).

El impuesto a la renta corriente y diferido son reconocidos en resultados, excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

- (i) ***El impuesto corriente.-*** es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.
- (ii) ***El impuesto a la renta diferido.-*** es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento del reverso de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte. Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a la renta aplicado por la misma autoridad tributaria.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a periodos futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

La Gerencia reconocerá un Activo o Pasivo por impuestos diferidos, solo cuando ocurran diferencias temporarias entre las normas contables y tributarias.

4. ADOPCIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS-

De acuerdo con la Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0009 las sociedades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, que no se encuentren inscritas en el Catastro Público del Mercado de Valores, para efectos del registro y preparación de sus estados financieros, si así lo prefieren, podrán aplicar la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

Sin perjuicio de lo señalado en resolución N° 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial N° 498 de 31 de diciembre de 2008, se entenderán Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), las compañías que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Monto de activos inferiores a cuatro millones de dólares;
- b) Registren un valor bruto en ventas anuales de hasta cinco millones de dólares; y,
- c) Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado).

Si una compañía regulada por la Ley de Compañías, actúa como constituyente u originador en un fideicomiso mercantil, a pesar de que pueda estar calificada como Pequeña o Mediana Entidad (PYME), deberá aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” completas.

El diagnóstico y aplicación de las normas para pymes arrojó un efecto y ajustes irrelevantes e inmateriales que soportaron la decisión de la Gerencia de adoptar estas normas, basado en los siguientes resultados:

- La Compañía no mantiene cuentas por cobrar por que las obras se entregan contra el 100% del financiamiento de la vivienda;
- El principal inventario que incluye las viviendas en construcción se mantiene a su costo de construcción y el precio se determina previo contrato acordado;
- Las maquinarias se mantienen a sus costos de adquisición y no presentan indicios de deterioro;
- Las propiedades de inversión se mantienen a su valor de mercado mediante la valuación realizada por un profesional independiente;
- Los pasivos financieros se mantienen a su valor nominal que no difiere significativamente del costo amortizado bajo el método de interés efectivo;
- Los beneficios a empleados post empleo se actualizan cada año mediante cálculos actuariales de un profesional independiente; y,
- Los ingresos y costos se han registrado bajo el método del devengado.

5 EFECTIVO

Un resumen comparativo de esta cuenta es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Efectivo en caja	80.303	87.803
Depósitos en bancos locales	26.442	430.450
	106.745	518.253

Los depósitos en bancos locales se mantienen en moneda nacional, y no contienen saldos con alguna restricción en su disponibilidad.

6 CUENTAS POR COBRAR

Un resumen comparativo de esta cuenta es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Empleados	33.473	27.105
Anticipos a proveedores	76.466	41.436
Otras	130.120	130.150
	240.059	198.691

7 INVENTARIOS

Un resumen comparativo de esta cuenta es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Sanitario	24.095	31.129
Acabados y accesorios	28.585	27.268
Estructura	8.591	2.862
Eléctrico y cubierta	12.982	13.241
Otros materiales	4.242	2.270
Inmuebles en construcción (1)	4.500.342	5.877.778
	4.578.836	5.954.548

(1) Un resumen del movimiento comparativo de los inmuebles en construcción, es el siguiente:

	Valle verde I	Valle Verde II	El Gran Salto	IVA Construcción	Proyecto Gye	Total
Diciembre 31 del 2017	1.529.708	3.645.138		398.668		5.573.513
Adiciones en:						
Urbanización	468.961	1.676.944	10.000	-	-	2.155.905
Viviendas	266.763	2.529.245	-	-	-	2.796.008
Otros gastos indirectos	-	51.463	-	63.778	-	115.241
Costos de venta	(967.008)	(3.795.881)	-	-	-	(4.762.889)
Diciembre 31 del 2018	1.298.424	4.106.909	10.000	462.446	-	5.877.778
Adiciones en:						
Urbanización	591.752	739.687	14.042	-	32.373	1.377.854
Viviendas	295.378	1.199.349	-	-	-	1.494.727
Otros gastos indirectos	511.491	-	-	-	-	511.491
Costos de venta	(1.809.915)	(2.609.749)	-	(341.844)	-	(4.761.508)
Diciembre 31 del 2019	887.130	3.436.196	24.042	120.602	32.373	4.500.342

Urbanización.- corresponde al movimiento de tierra, instalación de tuberías, adoquinamiento, asfalto de calles, bordillos, sistema eléctrico, y otros.

Vivienda.- es la inversión en la construcción de viviendas en las distintas urbanizaciones que se encuentran en desarrollo.

Costo de venta.- es el traspaso de los costos por proyecto y por casa una vez entregada el título de propiedad, los contratos requeridos, las legalizaciones necesarias y se haya obtenido los recursos de la entidad que financio al cliente la adquisición de la vivienda.

8 OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Saldo Inicial	402.854	647.198
Valuación	2.796.615	-
Adquisiciones	477.050	-
Ventas	(1.229.134)	(244.344)
Saldo final	2.447.385	402.854

Incluyen terrenos adquiridos para nuevos proyectos urbanísticos, que durante el año 2020 se adquirieron 116.955 metros cuadrados aledaños a los proyectos en desarrollo en la ciudad de Babahoyo, que permitirá incrementar nuevas etapas.

Así también, mediante la valuación de un perito calificado se determine el valor de mercado de los terrenos disponibles para la venta y la construcción de nuevas etapas de los proyectos de urbanización. (Ver Nota 19.5)

9 PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen comparativo del movimiento del costo y la depreciación acumulada de esta cuenta, es el siguiente:

	Maquinarias y Equipo	Vehículos	Muebles y Enseres	Equipos de Computo	Total
Costo o costo atribuido:					
Enero 01, 2018	1.000.850	584.455	13.851	10.551	1.609.707
Adiciones	-	75.519	-	800	76.319
Bajas o ventas	-	-	-	-	-
Diciembre 31, 2018	1.000.850	659.974	13.851	11.351	1.686.026
Adiciones (1)	-	43.732	-	-	43.732
Bajas o ventas	-	-	-	-	-
Diciembre 31, 2019	1.000.850	703.706	13.851	11.351	1.729.758
Depreciación acumulada:					
Enero 01, 2018	(402.875)	(286.174)	(10.339)	(8.037)	(707.425)
Gasto depreciación	(134.203)	(99.828)	(1.385)	(524)	(235.939)
Diciembre 31, 2018	(537.078)	(386.001)	(11.724)	(8.561)	(943.364)
Gasto depreciación	(132.593)	(103.166)	(858)	(252)	(236.870)
Diciembre 31, 2019	(669.671)	(489.168)	(12.583)	(8.813)	(1.180.234)
Valor en libros neto:					
Enero 01, 2018	597.975	298.281	3.512	2.514	902.282
Diciembre 31, 2018	463.772	273.973	2.127	2.790	742.662
Diciembre 31, 2019	331.179	214.539	1.268	2.538	549.524

(1) Se adquirieron 2 vehiculos durante el año 2019, 1 camioneta doble cabina en el mes enero y 1 automovil marca Chevrolet en julio, ambos para uso de la empresa.

10 ANTICIPO A PROVEEDORES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 incluye US\$1.043.563 que corresponden a valores entregados a proveedores para la construcción de viviendas, adquisición de terrenos, maquinarias y equipos, cuyo vencimiento será en términos no corrientes.

11 OBLIGACIONES BANCARIAS

Los detalles comparativos de las obligaciones bancarias fueron:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Banco Bolivariano S.A.</u>		
- Operación No.179635 [1]	100.000	200.000
- Operación No.307581 [2]	10.205	-
<u>Banco Pichincha C.A.</u>		
- Operación No.3057889-00	-	305.000
- Operación No. 3033967-00	-	400.000
- Operación No. 3098695-00	-	200.000
- Operación No. 3025900-00	-	95.000
<u>Banco del Pacífico S.A.:</u>		
- Operación No. P40124068	-	54.657
- Operación No. P40172165	-	200.000
- Operación No. P40151920 [3]	58.265	189.577
- Operación No. P40165690 [4]	115.250	250.000
<u>CFN</u>		
- Operación No. 20573233 [5]	5.064.239	5.768.935
<u>Banco Guayaquil:</u>		
- Operación No. 155249 [6]	13.517	19.384
- Operación No. 175863 [7]	15.644	25.178
- Operación No. 123134 [8]	23.603	-
	<u>5.400.724</u>	<u>7.707.731</u>
Porción corriente	<u>(2.725.522)</u>	<u>(2.583.626)</u>
Deuda a largo plazo	<u>2.675.202</u>	<u>5.124.105</u>

[1] Préstamo recibido por US\$200.000 el 12 de octubre del 2018 con plazo de 724 días que genera cuotas trimestrales con vencimiento el 5 de octubre del 2020 y una tasa de interés del 9,33%.

[2] Préstamo recibido por US\$10.723 el 08 de agosto del 2019 con plazo a 1.835 días que genera cuotas mensuales con vencimiento el 16 de agosto del 2024 y una tasa de interés del 11,83%.

[3] Préstamo recibido por US\$200.000 el 11 de mayo del 2018 con un plazo de 720 días, 6 meses de gracia, que genera cuotas mensuales con vencimiento el 30 de abril del 2020 y una tasa de interés del 8,95%.

[4] Préstamo recibido por US\$250.000 el 4 de septiembre del 2018 con un plazo de 720 días, 6 meses de gracia, que genera cuotas mensuales con vencimiento el 24 de agosto del 2020 y una tasa de interés del 8,95%.

[5] Préstamo aprobado y desembolsado por US\$7.500.000 fue recibido el 12 de abril del 2017 con plazo de 1,800 días que genera pagos trimestrales con vencimiento el 17 de marzo del 2022 y una tasa de interés del 7.76%.

- [6] Préstamo recibido por US\$23.954 el 8 de febrero del 2018 que genera cuotas mensuales con vencimiento el 30 de enero del 2022 y una tasa de interés del 8,95%.
- [7] Préstamo recibido por US\$29.203 el 6 de junio del 2018 que genera cuotas mensuales con vencimiento el 20 de junio del 2021 y una tasa de interés del 8,95%.
- [8] Préstamo recibido por US\$28.802 el 19 de febrero del 2019 que genera cuotas mensuales con vencimiento el 15 de noviembre del 2022 y una tasa de interés del 8,95%.

Los vencimientos anuales de la porción a largo plazo es el siguiente:

Años	Valores
2021	1.337.601
2022	802.560
2023	<u>535.041</u>
	<u>2.675.202</u>

12 PROVEEDORES

Incluye US\$260.233 al 2019 y US\$136.244 al 2018, adquisición de materiales, suministros, accesorios y servicios, no incluye partes relacionadas y no generan interés explícito e implícito.

13 IMPUESTOS CORRIENTES

Activos y pasivos por impuestos corrientes-

Un resumen comparativo de estas cuentas, es el siguiente:

Diciembre 31,	Al 31 de diciembre de	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario (IVA)	186.876	-
Crédito tributario (Impuesto a la Renta)	<u>166.451</u>	<u>146.392</u>
	<u>353.328</u>	<u>146.392</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
IVA cobrado	61	-
Retenciones en la fuente	63.727	71.188
Impuesto a la renta (Nota 21)	<u>49.899</u>	<u>100.023</u>
	<u>113.688</u>	<u>171.211</u>

14 BENEFICIOS A EMPLEADOS CORRIENTES

El movimiento comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	<u>Aportes al IESS</u>	<u>Remuneraciones adicionales</u>	<u>Participación de utilidades</u>	<u>Total</u>
Diciembre 31 del 2017	31.169	72.317	50.104	153.590
Gasto del año	147.763	378.626	51.156	577.546
Pagos	(140.035)	(358.514)	(50.104)	(548.653)
Diciembre 31 del 2018	<u>38.897</u>	<u>92.429</u>	<u>51.156</u>	<u>182.483</u>
Gasto del año	182.854	313.550	9.326	505.730
Pagos	(193.321)	(289.558)	(51.156)	(534.035)
Diciembre 31 del 2019	<u>28.429</u>	<u>116.422</u>	<u>9.326</u>	<u>154.178</u>

Obligaciones con el IESS. - incluyen el pago de aporte individual (9,45%) y patronal (12,15%) que se aportan al IESS, e incluye fondo de reserva y préstamos de empleados al IESS.

Beneficios adicionales. - incluye bono navideño (décima tercera remuneración) y bono escolar (decima cuarta remuneración) junto con liquidaciones de haberes por finiquitos.

Participación de utilidades. - corresponde al 15% sobre la utilidad del ejercicio que se distribuirá entre el número de empleados.

15 OTRAS CUENTAS POR PAGAR-

Un detalle comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	Al 31 diciembre de	
	2019	2018
Garantías contratistas	33.961	49.482
Acreedores varios	126.601	72.833
	160.563	122.315

16 ANTICIPO DE CLIENTES-

El movimiento comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Saldo inicial	472.091	831.535
Recibido de clientes	911.320	1.193.357
Reconocimiento de ingresos	(1.218.199)	(1.552.801)
Saldo final	165.212	472.091

Los anticipos de clientes corresponden a las cuotas recibidas previo a la entrega de las casas, en que sera el momento del reconocimiento del ingreso.

17 BENEFICIOS A EMPLEADOS NO CORRIENTES-

Un resumen comparativo de esta cuenta, fue el siguiente:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Jubilación patronal	60.745	61.128
Desahucio	75.770	57.958
	136.515	119.086

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

Los movimientos de la provisión para jubilación patronal fueron como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldos al inicio del año	61.128	27.869
Empleados cesados	(2.790)	(2.072)
Costo laboral	<u>2.407</u>	<u>35.331</u>
Saldos al final del año	<u>60.745</u>	<u>61.128</u>

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

Los movimientos de la provisión para bonificación por desahucio fueron como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldos al inicio del año	57.958	37.862
Costo laboral	20.454	21.307
Beneficios pagados	<u>(2.642)</u>	<u>(1.211)</u>
Saldos al final del año	<u>75.770</u>	<u>57.958</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre del 2019 y 2018 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

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

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzca en forma aislada unos de otros.

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

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa(s) de descuento	7%	6.75%
Interés actuarial	4%	4%
Incremento de sueldos	3%	3.5%
Factor de rotación	-2.94%	21.05%
No. de cesados	5	5
No. nuevas contrataciones	7	-
Promedio general de años de servicios	6	4

18 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un detalle comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Por cobrar	Por cobrar
<u>Activos corrientes:</u>	<u>(Por pagar)</u>	<u>(Por pagar)</u>
Nichiper S.A.	43.165	122.924
Pernuchi S.A.	(178.503)	(182.157)
Pongarbel S.A.	2.054.532	2.853.966
Prindex S.A.	918.687	81.145
	<u>2.837.882</u>	<u>2.875.878</u>

Las transacciones con partes relacionadas corresponden a préstamos otorgadas y recibidos con compañías relacionadas, no tienen fecha de vencimiento y no generan tasa de intereses porque se estima liquidarse y regularizarse en términos corrientes.

19 PATRIMONIO

19.1 Capital social.- Al 31 diciembre del 2019 estaba constituido por acciones ordinarias y nominativas de US\$131 cada una, totalmente pagadas, constituida por los siguientes accionistas:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Acciones</u>	<u>Valor</u>
Pongarbel S.A.	Ecuador	45%	2.159	282.829
Marun Ramirez Andrés Manuel	Ecuador	15%	719	94.189
Marun Ramirez Jorge Cecilio	Ecuador	15%	721	94.451
Marun Ramirez Maria Lorena	Ecuador	15%	719	94.189
Ramirez Mosquera Myriam Marlene	Ecuador	10%	479	62.749
			4.797	628.407

19.2 Reserva legal.- De acuerdo con la legislación vigente, las Compañías formarán un fondo de reserva hasta que éste alcance por lo menos al veinte por ciento del capital social. En cada anualidad la compañía segregará, de las utilidades liquidas y realizadas, un cinco por ciento para este objetivo.

19.3 Resultados acumulados de aplicación inicial de NIIF.- Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF”, que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

19.4 Resultados acumulados.- Los resultados de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

19.5 Superávit por valuación.- Mediante medición efectuada por un perito calificado independiente se valorizo las propiedades disponibles para construcción y venta por US\$2.795.615. (Ver nota 8)

20 COSTO DE CONSTRUCCIÓN

Un resumen del costo de venta, fue el siguiente:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Costos indirectos	229.955	307.653
Costos de urbanización	2.031.473	1.906.685
Costo de viviendas	2.402.054	2.911.501
Depreciación	452.284	542.060
	5.115.766	5.667.899

- Costos indirectos incluye mantenimiento de maquinaria y urbanización, herramientas y equipos, guardianía y limpieza.
- Costos de urbanización incluye adoquinamiento, bordillos, veredas, sistema eléctrico, pavimentación, etc.
- Costos de vivienda incluye la construcción de las viviendas con y sin acabados de acuerdo a la negociación.

21 IMPUESTO A LA RENTA

21.1 Gasto de impuesto a la renta.- La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 25% a la utilidad antes de impuesto a la renta:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Utilidad antes de impuesto a la renta	52.847	289.883
Tasa de impuesto a la renta	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta corriente	13.212	72.471
Incremento (reducción) resultante de:		
Gasto no deducible- diferencia permanente	<u>36.688</u>	<u>27.552</u>
Impuesto a la renta causado	<u>49.899</u>	<u>100.023</u>

Tasa de impuesto a la renta.- De conformidad con disposiciones legales, la tasa de impuesto a la renta vigente es del 25%. Esta tasa se reduce en 10 punto porcentuales (15%) si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumento en el capital y se destinan a la compra de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad y genere nuevos empleos.

Anticipo de impuesto a la renta.- Hasta el 31 de diciembre del 2018 se exige la determinación de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, que será pagado durante el año 2019, cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior tomando como base los siguientes rubros: 0,4% del total de activos, 0,2% del total del patrimonio, 0,4% de los ingresos gravables; y, 0,2% de los costos y gastos deducibles

El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al monto del anticipo determinado del año inmediato anterior, este último se convertirá en impuesto a la renta mínimo.

21.2 Liquidación del impuesto a la renta.- El impuesto a la renta por pagar (a favor), neto de créditos tributarios, son los siguientes:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Impuesto a la renta causado	49.899	100.023
(-) Anticipo de impuesto a la renta pagado	(98.187)	(96.276)
(+) Saldo anticipo pendiente pago	-	17.957
(-) Retenciones en la fuente	(323)	(126)
Impuesto a pagar (saldo a favor)	(48.611)	21.578

22. OTROS ASPECTOS TRIBUTARIOS

Situación tributaria-

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuestos de la Compañía, dentro del plazo de tres años posteriores contados a partir de la presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Régimen de precios de transferencia-

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (Anexo e Informe, o US\$3,000,000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales.

Reformas tributarias-

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria” en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.

- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.

La Administración de la Compañía, luego del análisis efectuado considera que se ven afectados en el pago de un impuesto adicional denominado “Contribución única y temporal” a partir del 2020 y además es considerado como un gasto no deducible en la liquidación del impuesto a la renta en cada año que se registre.

23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Junta General de Accionistas de la Compañía con fecha 9 de junio del 2020.

24. HECHOS POSTERIORES-

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (9 de junio del 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjunto.

Con fecha 11 de marzo del 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaro como “pandemia” al brote de virus COVID-19 originado en China en el último trimestre del año 2019.

Dados los efectos sanitarios de la referida pandemia y sus consecuencias económicas en los diversos sectores e industrias, el Gobierno del Ecuador y gobiernos internacionales de otras naciones, se encuentra adoptando medidas tendientes a evitar su propagación, por lo cual el 16 de marzo del 2020 se decretó “Estado de Excepción” en el país, que implica la restricción de la circulación en territorio nacional bajo condiciones de aislamiento total y parcial así como el distanciamiento social, cierre de comercios en general y prohibiciones de espectáculos públicos y privados que pudieran traer aglomeraciones de la población.

Las medidas indicadas precedentemente, podrían tener impactos negativos en los niveles de actividad económica en el Ecuador, por consiguiente, en las operaciones de la Compañía. Tales efectos, si hubieren, se verán reflejados en los estados financieros correspondientes al año 2020. Hasta junio 19 del 2020, no ha sido posible determinar de manera confiable el tiempo en que se mantendrán los efectos causados por la pandemia el “Estado de Excepción” y su impacto en las operaciones de la Compañía y en los estados financieros.



Jorge Cecilio Marun Ramírez
Gerente General



Pedro Vera Gómez
Contador General