

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

La Compañía fue constituida en la ciudad de Machala mediante escritura pública del 3 de marzo de 2011, e inscrita en el registro mercantil del Cantón Machala el 28 de marzo del año 2011, bajo la razón social de Constructora e Inmobiliaria BLACLEZA S.A.

El objeto social es la construcción de viviendas, Venta de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales, Construcción de Cualquier Clase de Obras Civiles. La compañía se encuentra regulada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y mantendrá una duración de Cincuenta años.

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración, con fecha 01 de abril del 2020 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, estas políticas han sido diseñadas en función a la **NIIF para Pymes** vigente al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

Esto en base a la resolución No. SC. Q.ICI.CPAIFRS.11.01, del 12 de enero del 2011 por parte de

la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en la cual en el Artículo primero se determina el tipo de normas que debe acoger cada compañía, las cuales se define a continuación:

Para efecto del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañía califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan con las siguientes condiciones.

a) Activos totales inferiores a CUATRO MILLONES DE DÓLARES.

b) Registren un Valor Bruto de Ventas Anuales inferiores a CINCO MILLONES DE DOLARES;y,

c)Tenga menos de 200 trabajadores (Personas Ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PyMEs), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PyMEs requiere el uso de criterios contables. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes, siendo su última modificación en el 2015 con vigencia desde el 1 de enero del

2
0
1
7
.

Con fecha marzo el 2019, se reunió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, en las cuales se conversaron los siguientes puntos:

✓ PYMES que son subsidiarias (Documento 31 de la Agenda)

Recibió información actualizada sobre el programa de investigación sobre las PYMES que son subsidiarias. Este proyecto, que anteriormente estaba en trámite de investigación, está ahora activo.

Al Consejo no se le pidió que tomara ninguna decisión.

Próximo paso

El personal técnico realizará consultas.

✓ Revisión completa de 2019 de la Norma NIIF para las PYMES
(Documento 30 de la Agenda)

El Consejo se reunió el 12 de marzo de 2019 para discutir la revisión completa de 2019 de la Norma NIIF para las PYMES.

El Consejo discutió:

- Si la Norma NIIF para las PYMES debería estar alineada con las Normas NIIF completas;
- Los principios para aplicar cuando se considere si y cómo la Norma NIIF para las PYMES debería ser actualizada para las Normas NIIF nuevas y modificadas; y
- Si la Petición de Información debería recomendar alinear la Sección 2 Conceptos y Principios Fundamentales de la Norma NIIF para las PYMES con el Marco Conceptual para la Información Financiera de 2019.

El Consejo no tomó ninguna decisión.

Próximos pasos

El Consejo pidió al personal técnico que prepare un documento en el que se explique cómo los principios se aplicarán cuando se considere si y cómo la Norma NIIF para las PYMES debería actualizarse para las Normas NIIF nuevas y modificadas.

La Compañía se encuentra actualmente analizando los cambios en la normativa, con el objetivo de verificar los impactos que puedan tener en los estados financieros.

2.4 Efectivo

El efectivo, comprende el circulante disponible y los depósitos a la vista en banco locales de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías "valor razonable con cambios en resultados", "instrumentos de deuda a costo amortizado" e "instrumentos de patrimonio al costo menos deterioro". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "valor razonable con cambios en resultados", "pasivos al costo amortizado" y "préstamos al costo menos deterioro". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o

contrataron los pasivos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantuvo activos por dicha naturaleza. En los pasivos financieros únicamente mantuvo "pasivos a costo amortizado", "prestamos al costo menos deterioro" y "Otros pasivos financieros".

Las características de los referidos instrumentos se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el Estado de Situación Financiera por cuentas por cobrar a clientes. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros 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 cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por lo de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

© Prestamos al Costo menos deterioro

Representados en el Estado de situación financiera por cuentas por pagar a Accionistas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por lo de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

(c) Otros pasivos financieros

Representados por las cuentas Otras obligaciones corrientes, Anticipos de clientes, y otros pasivos corrientes, se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

Medición inicial

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

Medición posterior

(a) Préstamos y cuentas por cobrar:

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

(i) Cuentas por cobrar clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de casas en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor presente siempre y cuando constituyan una transacción de financiación de lo contrario se medirán a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en el momento menos la evaluación por deterioro correspondiente.

(b) Pasivos Financieros a costo amortizado

Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por pagar a proveedores.- Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazo hasta de 180 días.

(c) Prestamos al Costo menos deterioro

i. Préstamos de Accionistas.- corresponde a préstamos realizados por los accionistas, para cubrir desembolsos de la compañía. Se reconocen a su valor nominal y no generan intereses debido a que no se especifica una fecha de pago

(d) Otros pasivos financieros

(i) Otras Obligaciones Corrientes: Corresponde a valores pendiente de pago por Beneficios a empleados, Obligaciones al IESS por pagar, Obligaciones con la administración tributaria cuyos vencimientos son mensuales en el caso de las obligaciones al IESS y Administración Tributaria y en el caso de beneficios a empleados de acuerdo a lo rige la ley.

(ii) Anticipos de Clientes: corresponde a valores que los clientes entregan como abonos a la compra de casas, los mismos que deberán ser facturados o devengados al momento de la emisión de la factura.

2.5.1 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una estimación para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar clientes cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la

falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha realizado ninguna provisión debido a que considera que todas las cuentas por cobrar son altamente cobrables.

2.5.2 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.2 Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados necesarios para llevar a cabo la venta. El costo de los inventarios y de los productos vendidos lo determina la Dirección Administrativa de acuerdo al análisis anual que realizan mediante informe de costos por casas vendidas.

2.3 Impuestos por recuperar

Incluye principalmente las retenciones del impuesto a la renta y retenciones del IVA efectuadas, puesto que el crédito tributario de IVA se lo carga directamente al resultado de fin de año.

2.4 Propiedades y equipos, neto

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse; y comprende, vehículos, equipos de computación, muebles y enseres, equipos de oficina, equipos de comunicación y maquinaria y equipos.

El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo serán capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponderán a mantenimientos y serán registrados en los resultados integrales cuando sean incurridos. Cuando el valor en libros de una propiedad o equipo, excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de la propiedad o equipo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valor residual, debido a que la administración de la Compañía estimada que el valor de realización de sus

propiedades y equipos al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades y equipos de la Compañía son las siguientes:

Vehículo	5 años
Equipos de computación y software	3 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de oficina y comunicación	3 años
Equipos de computación	10 años
Máquina y equipo	

2.5 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos)

Las propiedades y equipos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. De acuerdo a lo expuesto anteriormente, la Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro para sus propiedades y equipos que puedan generar una pérdida en función de su importe recuperable y su valor en libros.

2.6 Provisiones

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

2.7 Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

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

(i) Impuesto a la renta corriente: la provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionaria, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

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

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

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos.

2.8 Beneficios a los empleados

(a) Beneficios de corto plazo

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

(i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.

(ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

(iii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

(b) Beneficios de largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del

equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando una tasa de descuento al 31 de diciembre del 2019 y 2018, del 4%, la misma que fue determinada tomando como referencia los rendimientos del mercado, al final del periodo sobre el que se informa, correspondiente a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad del país origen de la moneda (Estados Unidos de Norteamérica). La moneda y el plazo de los bonos empresariales o gubernamentales serán congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a Otro Resultado Integral (ORI) en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de viviendas en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía entrega las viviendas al Comprador y se procede con la facturación, considerando el grado de terminación al final del periodo sobre el que se informa o en la transferencia de los riesgos y beneficios al comprador.

2.10 Gastos

Los gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo con los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la Sección 2 de las NIIF para PyMEs.

3 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 riesgo financiero

Factores de

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros de liquidez, de crédito y de mercado (Riesgo de tasa de interés, tipos de cambio y de precio). La Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero. La administración de riesgos se efectúa a través de un análisis desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría.

3.2

Riesgo País

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

3.3

Riesgos de

mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no mantiene endeudamiento. En relación a los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, los mismos no generan interés, por lo cual la Compañía no mantiene riesgo sobre su valor razonable.

3.4

Riesgo de

crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo depositado en el banco y cuentas por cobrar clientes.

Efectivo en Bancos y Activos Financieros

Respecto a las instituciones financieras donde se mantiene el efectivo tienen calificaciones de riesgo independiente que denotan niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

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

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Pichincha C.A.	AAA	AAA
	-	-

Cuentas por Cobrar

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, comportamiento de pago, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos que sean aplicables. La política de crédito normal de sus operaciones es de hasta 3 años, reconociendo el interés respectivo de acuerdo a la política de crédito autorizado por los accionistas de la compañía.

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. La compañía no tiene una concentración de riesgos crediticios según el análisis realizado por lo Dirección.

3.5 **liquidez**

Riesgo de

La principal fuente de liquidez al 31 de diciembre del 2019 y 2018, son los flujos obtenidos provenientes por la venta de viviendas. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalente de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores, beneficios a empleados e impuestos y accionistas.

3.6 **ón del riesgo de capital**

Administraci

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como - empresa en funcionamiento con el propósito de generar retornos a sus Accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía, se administra el riesgo de capital tomando en consideración la rentabilidad que genera los costos de negociación, lo cual permite cubrir los costos asociados y generar resultados para los accionistas.

Adicionalmente, consistente con la industria, 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 (proveedores y relacionadas) menos el efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

El resultado de calcular el ratio de apalancamiento es del 34.97% (2018:45.54%), siendo los accionistas quienes apalancan la operación general de la Compañía

	2,019	2,018
Proveedores :	49,447.52	139,148.00
Relacionados:	-	6,271.00
	49,447.52	145,419.00
Menos: EFECTIVO	75,097.96	(8,369.00)
(=)Deuda Neta	124,545.48	137,050.00
Total Patrimonio Neto:	231,616.06	163,870.00
Capital TOTAL :	356,161.54	300,920.00
Ratio de apalancamiento	34.97%	45.54%

4 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

(a) Vida útil de las propiedades y equipos

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver nota 2.8.

(b) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamiento descrito en la Nota 2.9.

(c) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo

Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio, para lo cual se utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. Ver Nota 2.12

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros -

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

	2,019	2,018
Activos Financieros al costo amortizado		
Efectivo	75,097.96	8,369.00
Cuenta por cobrar clientes	35,323.13	35,756.00
Total Activo Financiero	110,421.09	44,125.00
Pasivos Financieros al Costo Amortizado		
Cuentas por Pagar Proveedores	49,447.52	139,148.00
Mercadería por Facturar	-	-
Préstamos de Accionistas	-	6,271.00
Total pasivos financieros	49,447.52	145,419.00

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

El valor en libros de cuentas por cobrar clientes, cuentas por pagar accionistas, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar proveedores y el efectivo se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

	2,019	2,018
Efectivo		
Caja	287.67	-
Banco	74,810.29	6,536.00
	75,097.96	6,536.00

(a) Corresponde a depósitos mantenidos en el Banco Pichincha C.A., de libre disponibilidad.

7 CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2019	2018
Composición:		
Cliente (a)	35,756.00	35,756.00
(-) Estimación de cuentas Incobrables	-	-
	35,756.00	35,756.00
Cientes No Relacionados LP (b)	85,038.00	85,038.00
Cientes Relacionados L.P (c)	103,750.00	103,750.00
(-) Provisión de Ctas. Incobrables (d)	(188,788.00)	(188,788.00)
	35,756.00	35,756.00

	2019	2018
Detalle Corto Plazo (a)		
Blacio Bravo Leini del Rocio	35,756.00	35,756.00
Detalle Largo Plazo (b)		
Blacio Castillo Manuel de Jesús	-	-
Cabrera Lopez Blas Fernando	85,038.00	85,038.00
	120,794.00	120,794.00

Detalle de (c)

Corresponde al Ing. Manuel Blacio C. valor que asciende a \$103750.00 correspondiente a una facturación de una casa.

Detalle de (d)

Saldo Inicial al 1 de enero:

(+) Reverso de Provisión

(-) Provisión de Cuentas Incobrables

Saldo Final al 31 de diciembre

-188,788.00	-188,788.00
-188,788.00	-188,788.00

(a) Corresponde a anticipos entregados a proveedores, por la adquisición de bienes y servicios, en el giro normal del negocio.

8 INVENTARIO

	cod. - SRI	2019	cod-SRI	2018
Composición				
Obras Terminadas		-		129,672.00
Obras en Construcción		-		165,977.00
		-		295,649.00

9 PROPIEDADES Y EQUIPOS

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA BLACLEZA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Composición</u>		
Muebles y Enseres	3,992.00	3,991.00
Equipos de Oficina	703.00	703.00
Maquinaria y Equipo	16,530.00	16,530.00
Otros Propiedades, Planta y Eq.	1,624.00	1,624.00
Equipo de Computacion y software	5,174.00	5,174.00
Vehículo, Equipo de Transpor. Etc.	95,000.00	95,000.00
	<u>123,023.00</u>	<u>123,022.00</u>
(-)Depreciacion Acumulada:	<u>(95,305.00)</u>	<u>(72,765.00)</u>
	<u>27,718.00</u>	<u>50,257.00</u>
<u>Movimiento:</u>		
Saldo al 1 de enero	50,527.00	66,972.00
(+)Adiciones	-	5,215.00
(-)Retiros	-	-
Depreciación del año	<u>(22,809.00)</u>	<u>(21,930.00)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>27,718.00</u>	<u>50,257.00</u>

10 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Composición</u>		
Proveedores (a)	49,447.52	139,148.00
Prestamos de Accionistas (b)	-	6,271.00
Anticipos de Clientes ©	-	-
Obligaciones con el IESS	-	1,349.00
Empleados	15,304.13	22,060.00
Obligaciones con el SRI	<u>17,480.68</u>	<u>20,311.00</u>
	<u>82,232.33</u>	<u>189,139.00</u>

11 IMPUESTO POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, asciende a US\$14.424,35 (2018: US\$19410.11), los cuales corresponde a retenciones por pagar de impuesto a la renta, los mismos que van ser liquidados en el corto plazo.

12 SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2016 al 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Anticipo del impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podrá ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Durante el año 2018, la Compañía determinó que el anticipo mínimo de impuesto a la renta siguiendo las bases antes descritas, ascendía US\$7.296,00

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no determinó anticipo de impuesto a la renta debido a que en este periodo el anticipo se eliminó.

(c) Conciliación del Resultado contable – tributario

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- 1) La sociedad tenga socios, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la presente Ley; o,
- 2) 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.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pérdida (Utilidad) antes de Participación e impuesto a	102,028.00	128,539.00
Menos: 15% Participación a Trabajadores	15,305.00	19,281.00
Perdida (Utilidad) antes de impuesto a la renta	86,723.00	109,258.00
Más: Gastos No Deducibles	158.00	-
Base Imponible de impuesto a la renta	86,881.00	109,258.00
Tasa de impuesto a la renta	25%	22%
Impuesto a la renta causado	21,720.00	24,037.00
Anticipo impuesto a la renta determinado	(7,296.00)	(4,628.00)
Reducción del anticipo para el periodo 2017:	-	-
Anticipo impuesto despues de reducción	-	-
Impuesto a la renta mínimo del ejercicio	14,424.00	19,409.00

(d) Impuesto a la Renta por pagar:

La determinación del impuesto a la renta por pagar del 2019 y 2018 fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta causado	21,720.00	24,037.00
Menos:		
Anticipo Pagado	7,296.00	4,628.00
Saldo a favor de la compañía	-	-
Saldo a Pagar al Servicio de Rentas Internas:	<u>14,424.00</u>	<u>19,409.00</u>

(e) 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 Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000, o únicamente presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior si en el mismo periodo fiscal el monto acumulado es superior a US\$3.000.000.

La Compañía no ha efectuado durante los años 2019 y 2018, operaciones que superen dicho monto.

Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica. Fortalecimiento de la Dolarización y

Modernización de la Gestión Financiera del Ecuador: Expedida mediante Registro Oficial No.150 del 29 de diciembre del 2017, y reformada el 21 de agosto del 2018, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2018:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos porcentuales de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Deducción adicional para micro empresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas micro empresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, décima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Modificación de la base de bancarización de US\$5.000 a US\$1.000.
- Cambio a base para estar obligado a llevar contabilidad (ingresos brutos del ejercicio fiscal anterior, sean mayores a US\$300.000).
- Inclusión en los gastos personales a los realizados por los padres, conyugue o pareja en unión de hecho e hijos del sujeto pasivo o de su conyugue o pareja en unión de hecho, que no perciban ingresos gravados o que dependan de este, hasta los montos permitidos. Deducción adicional de una fracción básica gravada con tarifa 0% de impuesto a la renta para personas naturales, a las empresas consideradas como microempresas.
- Se estableció que solo las exportadoras habituales, así como las que se dedican a la producción de bienes, incluidas la del sector manufacturero, que posea 50% o más de componentes nacionales y aquellas sociedades de turismo receptivos, podrán beneficiarse de la reducción de 10% de su impuesto causado, si reinvierten sus utilidades en el país.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

Ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversión, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal: Expedida mediante Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto del 2018, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación

Tributaria:

- Remisión de intereses, multas y recargos,
- Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores prioritizados, conforme a las definiciones establecidas en los literales a) y b) del artículo 13 del Código Orgánico de la Producción.
- Exoneración del ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
- Exoneración del impuesto a la renta para inversiones en industrias básicas.
- Modificaciones en la exoneración de pago del impuesto a la renta para el desarrollo de inversiones nuevas.
- Modificación del cálculo de retención en la distribución de dividendos o utilidades (El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad a la correspondiente base imponible).
- Eliminación de la tercera cuota del anticipo de impuesto a la renta.
- Se incluyó como crédito tributario el anticipo de impuesto a la renta pagado, el cual puede ser compensando en declaraciones futuras o solicitar su devolución, siempre y cuando el impuesto causado sea menor al mismo.
- Devolución del IVA pagado, en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.
- Devolución de IVA pagado en actividades de producciones a audiovisuales, televisivas y cinematográficas.

Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria: Expedida mediante Registro Oficial No. 111 del 31 de diciembre del 2019 y aplicadas desde el periodo 2020, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria:

- Eliminación del anticipo de impuesto a la renta.
- Personas naturales con ingresos netos mayores a US\$100.000, no podrán deducirse gastos personales.
- Modificaciones para el cálculo del impuesto único para el sector bananero.
- Los ingresos de actividades agropecuaria en etapa de producción y comercialización podrán acogerse a un impuesto único.
- Cambio en la forma de determinación de la retención en la distribución de dividendos.
- El pago de impuesto a la renta puede adelantarse voluntariamente.
- Provisión para Jubilación Patronal y Desahucio serán considerados como deducible en el periodo 2021, para la Jubilación siempre y cuando cumpla con las siguientes condiciones:
 - 1) Para empleados mayores a 10 años y,
 - 2) El valor de la provisión debe ser invertido en una administradora de fondos y fideicomiso.

(f) **Reformas Tributarias:**

Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador:
Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2018:

Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 15%.

Rebaja de 3 puntos porcentuales de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.

Deducción adicional para micro empresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.

Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas micro empresas que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.

Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.

Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.

Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, décima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera. Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

(g) **Impuestos diferidos -**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la administración de la Compañía no determinó diferencias temporarias entre sus bases tributarias, por lo cual no se realizó ningún reconocimiento de impuesto diferido.

13 BENEFICIOS A EMPLEADOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Composición:</u>		
Participación de Utilidades	15,305.00	19,281.00
Vacaciones	1,224.38	1,528.00
Décimo Tercero	2,448.76	1,096.00
Décimo Cuarto	2,530.70	155.00
	<u>21,508.84</u>	<u>22,060.00</u>

14 BENEFICIOS POR PLANES DEFINIDOS - JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

<u>Composición:</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jubilación Patronal	15,180.11	18,048.00
Desahucio	4,307.55	5,464.00
	<u>19,487.66</u>	<u>23,512.00</u>

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

15 CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018, comprende 800 acciones ordinarias del valor nominal de US\$1 cada una; siendo sus Accionistas personas naturales, los mismos que se encuentran domiciliados en Ecuador.

A la fecha de entrega de este informe se han realizado las gestiones para tramitar el aumento de capital.

16 RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018.

La compañía realizó la reserva correspondiente para alcanzar el 50% del capital social existente de acuerdo a lo que observa la Ley.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) 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

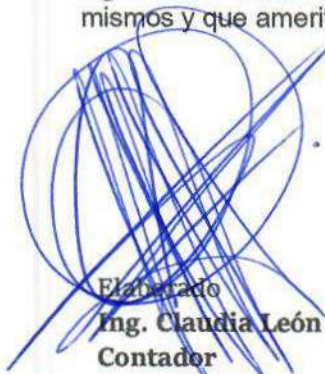
compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

17 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación de estos estados financieros, se produjo el siguiente evento en Ecuador:

"Como es de conocimiento general en el Ecuador con fecha 16 de marzo del 2020, se declaró en estado de emergencia sanitaria en virtud de la pandemia "COVID – 19", lo cual ocasiono que las ventas de la compañía bajen considerablemente, generando pérdidas en los meses de marzo y abril, el impacto de esta se está evaluando a la fecha por parte de la administración, la cual espera se reactiven las actividades en estos próximos meses."

A excepción del evento expuesto con anterioridad, no se produjeron más puntos que en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.



Elaborado
Ing. Claudia León E.
Contador