



Av. La Coruña N27-88 y Orellana, edificio Coruña
Plaza, quinto piso, oficina 501, Quito - Ecuador

Tel: +593 (02) 2505 122
Fax: +593 (02) 2505 122
<http://capitalfitch.com>

EDIFICACIONES & PROYECTOS, EDIPRO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Junto con el informe de los Auditores Independientes

EDIFICACIONES & PROYECTOS, EDIPRO S.A.
CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS DE EDIFICACIONES & PROYECTOS, EDIPRO S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

ESTADOS DE FLUJO DEL EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

	6
1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.	6
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.	6
3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.	18
4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.	20
5. EFECTIVO.	21
6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.	21
7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	21
8. PROPIEDADES	22
9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.	23
10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.	23
11. ANTICIPO DE CLIENTES.	23
12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.	24
13. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS.	24
14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.	24
15. CAPITAL SOCIAL.	27
16. RESERVAS.	27
17. RESULTADOS ACUMULADOS.	27
18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.	28
19. OTROS INGRESOS.	28
20. GASTOS ADMINISTRATIVOS.	28
21. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	29
22. CONTINGENCIAS.	29
23. SANCIONES.	30
24. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.	30
25. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.	30

EDIFICACIONES & PROYECTOS, EDIPRO S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
Al 31 de diciembre de 2019 con cifras comparativas de 2018
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31,2019	Diciembre 31,2018
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	5	284	149,373
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	6	42,203	30,561
Servicios y otros pagos anticipados		218	-
Activos por impuestos corrientes	7	133,984	94,510
Total activos corrientes		176,689	274,444
Activos no corrientes			
Propiedades	8	3,588,508	3,803,505
Activos financieros no corrientes		7,170	7,170
Total activos no corrientes		3,595,678	3,810,675
Total activos		3,772,367	4,085,119
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas y documentos por pagar	9	491,239	518,943
Obligaciones con instituciones financieras	10	41,918	-
Anticipos de clientes	11	120,929	120,929
Otras obligaciones corrientes	12	163,693	92,491
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	13	2,360,105	2,786,983
Total pasivos corrientes		3,177,884	3,519,346
Total pasivos		3,177,884	3,519,346
Patrimonio neto			
Capital suscrito o asignado	15	27,800	25,800
Reservas	16	35,397	35,397
Ganancias acumuladas	17	531,285	504,576
Total patrimonio		594,482	565,773
Total pasivos y patrimonio		3,772,367	4,085,119



Ing. Maritza Romero Villa
Gerente General



Tatiana Sango
Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados

EDIFICACIONES & PROYECTOS, EDIPRO S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
Al 31 de diciembre de 2019 con cifras comparativas de 2018
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Notas	Diciembre 31,2019	Diciembre 31,2018
Ingresos de actividades ordinarias	18	890,389	783,484
Resultado bruto		890,389	783,484
Otros ingresos	19	47,143	3,186
Gastos:			
Gastos administrativos	20	(541,395)	(560,525)
Gastos de venta		-	-
Gastos financieros		(203)	(120)
Resultados en operaciones antes de impuesto a la renta		395,934	226,025
Participación trabajadores		(59,390)	(42,355)
Resultados antes de provisión para impuesto a la renta		336,544	183,671
Impuesto a las ganancias			
Impuesto a la renta corriente	14	(74,660)	(33,904)
Resultados netos del ejercicio		261,884	149,767
Otros resultados integrales		-	-
Resultados integrales totales por año		261,884	149,767

Ing. Maritza Romero Villa
Gerente General

Tatiana Sango
Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados

EDIFICACIONES & PROYECTOS, EDIPRO S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Al 31 de diciembre de 2019 con cifras comparativas de 2018
(Expresados en dólares)

Concepto	Capital suscrito o asignado	Reserva legal	Pérdidas acumuladas	Ganancias acumuladas	Ganancia del período	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	25,800	35,397	(42,196)	397,006	149,767	565,773
Apropiación de utilidades	2000			147,767	(149,767)	-
Resultado integral del período	-	-		-	261,884	261,884
Distribución de dividendos				(233,175)		(233,175)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	27,800	35,397	(42,196)	311,597	261,884	594,482



Ing. Maritza Romero Villa
Gerente General



Tatiana Sango
Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados

EDIFICACIONES & PROYECTOS, EDIPRO S.A.
ESTADOS DE FLUJO DEL EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
Al 31 de diciembre de 2019 con cifras comparativas de 2018
(Expresados en dólares)

Por el año terminado en,	Diciembre 31,2019	Diciembre 31,2018
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	878,747	700,888
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(928,723)	(728,663)
Impuesto a la renta pagado	-	-
Otros ingresos, neto	47,143	55,817
Efectivo neto (utilizado), provisto en actividades de operación	(2,833)	28,042
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Venta propiedades, planta y equipo	45,000	-
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	45,000	-
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Incrementos activos financieros no corrientes	-	(7,170)
Incremento obligaciones bancarias	41,918	-
Disminución distribución de dividendos	(233,175)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(191,257)	(7,170)
Disminución neta del efectivo	(149,089)	20,872
Efectivo al inicio del año	149,373	128,502
Efectivo al final del año	284	149,373

Ing. Maritza Romero Villa
Gerente General

Tatiana Sango
Contador General

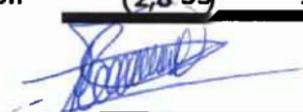
Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados

EDIFICACIONES & PROYECTOS, EDIPRO S.A.
CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
Al 31 de diciembre de 2019 con cifras comparativas de 2018
(Expresadas en dólares)

Por el año terminado en	Diciembre 31,2019	Diciembre 31,2018
Resultado integral total del año	261,884	149,767
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación propiedades, planta y equipo	214,997	227,662
Participación trabajadores	59,390	33,904
Impuesto a la renta causado	74,660	42,355
Venta de propiedad, planta y equipo	(45,000)	-
Cambios en activos y pasivos operativos		
Aumento en documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	(11,642)	(29,965)
Aumento (Disminución) en servicios y otros pagos anticipados	(218)	279
Aumento en crédito tributario a favor de la empresa (IR)	(28,860)	-
Aumento (Disminución) en crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	(10,614)	6,734
Disminución en cuentas y documentos por pagar	(27,704)	(1,712)
Aumento (Disminución) obligaciones con la Administración Tributaria	11,331	(8,125)
Aumento obligaciones con el IESS	337	27
Aumento por beneficios de ley a empleados	1,659	536
Disminución en cuentas por pagar diversas relacionadas	(426,878)	(300,909)
Aumento en otros pasivos corrientes	84	15
Disminución Impuesto a la Renta pagado	(42,355)	(65,565)
Disminución Participación trabajadores	(33,904)	(26,961)
Efectivo neto (utilizado), provisto en actividades de operación	(2,833)	28,042



 Ing. Maritza Romero Villa
 Gerente General



 Tatiana Sango
 Contador General

Notas a los estados financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad:**
EDIFICACIONES & PROYECTOS, EDIPRO S.A.
- **RUC de la entidad:**
1792120365001.
- **Forma legal de la entidad:**
Compañía Anónima.
- **País de incorporación:**
Ecuador.
- **Descripción:**

EDIFICACIONES & PROYECTOS, EDIPRO S.A. fue constituida el 19 de septiembre de 2011, mediante escritura pública en la Ciudad de Quito, inscrita en el Registro Mercantil el 29 de septiembre de 2011. Su domicilio principal es Av. De los Shyris N322-18 y Av. Eloy Alfaro, Quito – Ecuador.

Su objeto social es la administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus estos estados financieros se presenta a continuación:

2.1 Bases de preparación.

Los Estados Financieros de EDIFICACIONES & PROYECTOS, EDIPRO S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Notas a los estados financieros

2.2 CAMBIOS EN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.

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

a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2019:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
<u>Normas e Interpretaciones</u>	
NIIF 16 "Arrendamientos" – Publicada en enero de 2016 establece el principio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos. NIIF 16 sustituye a la NIC 17 actual e introduce un único modelo de contabilidad para el arrendatario y requiere que un arrendatario reconozca los activos y pasivos de todos los contratos de arrendamiento con un plazo de más de 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero 2019 y su aplicación anticipada está permitida para las entidades que aplican la NIIF 15 antes de la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 16.	1 de enero de 2019
CINIIF 23 "Posiciones tributarias inciertas". Publicada en junio de 2017. Esta interpretación aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.	1 de enero de 2019
<u>Enmiendas y mejoras</u>	
Enmienda a NIIF 9 "Instrumentos Financieros". Publicada en octubre de 2017. La modificación permite que más activos se midan al costo amortizado que en la versión anterior de la NIIF 9, en particular algunos activos financieros prepagados con una compensación negativa. Los activos calificados, que incluyen algunos préstamos y valores de deuda, los que de otro modo se habrían medido a valor razonable con cambios en resultados (FVTPL). Para que califiquen al costo amortizado, la compensación negativa debe ser una "compensación razonable por la terminación anticipada del contrato".	1 de enero de 2019
Enmienda a NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos". Publicada en octubre de 2017. Esta modificación aclara que las empresas que contabilizan participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto - en el que no se aplica el método de la participación- deben contabilizarse utilizando la NIIF 9. El Consejo del IASB ha publicado un ejemplo que ilustra cómo las empresas aplican los requisitos	1 de enero de 2019

Notas a los estados financieros

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
de la NIIF 9 y la NIC 28 a los intereses de largo plazo en una asociada o una empresa conjunta.	
Enmienda a NIIF 3 "Combinaciones de negocios" Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró que obtener el control de una empresa que es una operación conjunta, se trata de una combinación de negocios que se logra por etapas. La adquirente debe volver a medir su participación mantenida previamente en la operación conjunta al valor razonable en la fecha de adquisición.	1 de enero de 2019
Enmienda a NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos" Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró, que la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta.	1 de enero de 2019
Enmienda a NIC 12 "Impuestos a las Ganancias" Publicada en diciembre de 2017. La modificación aclaró que las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como patrimonio deben reconocerse de acuerdo donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron beneficios distribuibles.	1 de enero de 2019
Enmienda a NIC 23 "Costos por Préstamos" Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró que, si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado esté listo para su uso previsto o venta, se convierte en parte de los préstamos generales.	1 de enero de 2019
Enmienda a NIC 19 "Beneficios a los empleados" Publicado en febrero de 2018. La enmienda requiere que las entidades, utilicen suposiciones actualizadas para determinar el costo del servicio actual y el interés neto por el resto del período después de una modificación, reducción o liquidación del plan; y reconocer en ganancias o pérdidas como parte del costo del servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, cualquier reducción en un excedente, incluso si ese excedente no fue previamente reconocido debido a que no superaba el límite superior del activo.	1 de enero de 2019

Estas normas no tuvieron impacto en los presentes estados financieros.

- b. Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada:

Notas a los estados financieros

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
<u>Normas e Interpretaciones</u>	
NIIF 17 "Contratos de Seguros". Publicada en mayo de 2017, reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional. La norma se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, permitiéndose la aplicación anticipada siempre y cuando se aplique la NIIF 15, "Ingresos de los contratos con clientes" y NIIF 9, "Instrumentos financieros".	1 de enero de 2021
CINIIF 23 "Posiciones tributarias inciertas". Publicada en junio de 2017. Esta interpretación aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.	1 de enero de 2020
Enmiendas a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" y NIC 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores contables" Publicada en octubre de 2018. Usa una definición consistente de materialidad en todas las NIIF y el Marco Conceptual para la Información Financiera; aclara la explicación de la definición de material; e incorporar algunas de las guías en la NIC 1 sobre información inmaterial	1 de enero de 2020
Enmienda a la NIIF 3 "Definición de un negocio" Publicada en octubre de 2018. Revisa la definición de un negocio. De acuerdo a la retroalimentación recibida por el IASB, la aplicación de la actual guía se piensa frecuentemente que es demasiado compleja, y resulta en demasiadas transacciones que califican como combinaciones de negocios	1 de enero de 2020
Enmienda a NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos". Publicada en septiembre 2014. Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.	Indeterminado

La Administración de la Compañía estima que estas nuevas normas no tendrán un impacto significativo en sus estados financieros.

Notas a los estados financieros

2.3 Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.5 Efectivo.

La Compañía considera como efectivo, a los saldos en caja y bancos sin restricciones y las inversiones con vencimiento menor a 90 días. En el Estado de Situación Financiera Clasificado los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en el "pasivo corriente".

2.6 Activos financieros.

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro.

La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

a. Préstamos y partidas por cobrar.

Los préstamos y cuentas a cobrar corresponden a deudores comerciales, relacionados y otras cuentas a cobrar en el balance.

Los deudores comerciales y relacionados son valorizados a su valor nominal.

Corresponden principalmente a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo.

Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Ambos grupos de cuentas corresponden a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo.

Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar clientes tienen un vencimiento de 30 días plazo.

b. Deterioro de cuentas por cobrar.

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables se registran como gastos en el Estado de Resultados Integral. La determinación de este deterioro se lo registra en base al análisis de cobrabilidad de cada una de las cuentas por cobrar.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por

Notas a los estados financieros

deterioro corresponde a las diferencias entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados descontados a la tasa de interés original del activo financiero.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras;
- la desaparición de un mercado activo para activos financieros debido a dificultades financieras; o,
- información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

El importe en libros de los activos se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en el estado de resultados dentro de "gastos operacionales". Cuando una cuenta a cobrar es castigada, se regulariza contra los resultados del período y posteriormente se actualiza la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar.

2.7 Inventarios.

La Compañía valoriza sus inventarios a su costo o valor neto de realización el menor.

El costo de los inventarios comprenderá 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.

El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales), los transportes, el almacenamiento y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las mercaderías, los materiales o los servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

La Compañía utilizará la misma fórmula del costo para todos los inventarios que tengan una naturaleza y uso similares. En el caso de que la Empresa mantenga inventarios con una naturaleza o uso diferente, puede estar justificada la utilización de otra fórmula de costo.

La Compañía determinará los importes excluidos del costo de los inventarios, y por tanto reconocidos como gastos del período en el que se incurren, los siguientes:

- los costos de almacenamiento;
- los costos de distribución;
- los costos indirectos de la administración que no hayan contribuido a dar a los inventarios su ubicación actual; y
- los costos de venta.

En cuanto a la valoración de los inventarios de repuestos, herramientas, accesorios y otros por efecto de obsolescencia, defectos, o lento movimiento, se verán reducidos a su posible valor neto de realización.

Notas a los estados financieros

Al cierre de cada período se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuando los ajustes en caso de estar sobrevaloradas, considerando el menor valor entre el valor en libros versus el valor razonable menos costos incurridos en la venta.

El costo de ventas se determina por el método promedio ponderado.

2.8 Servicios y otros pagos anticipados.

Corresponden principalmente a: seguros pagados por anticipado, anticipo a proveedores y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los seguros pagados por anticipado son amortizados mensualmente considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros.

2.9 Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente al crédito tributario por anticipo de impuesto a las ganancias, retenciones en la fuente efectuadas por sus clientes y crédito tributario (IVA); las cuales, se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral por Función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

2.10 Propiedades, planta y equipo.

Se denomina propiedades, planta y equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedades, planta y equipo debe cumplir los siguientes requisitos:

- que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- se espera usar durante más de un periodo.
- que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- que la compañía mantenga el control de los mismos.

El costo inicial de propiedades, planta y equipo representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

Las propiedades, planta y equipo se contabilizan a su costo de compra menos la depreciación y deterioro, es decir, el modelo del Costo.

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprenden:

Notas a los estados financieros

- a. su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b. todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c. la estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos a medida que se incurran, en forma posterior a la adquisición solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten su vida útil o su capacidad económica.

Los costos financieros se activan cuando se realicen inversiones significativas en activos fijos siempre y cuando cumplan con las características de activos aptos, estos se registrarán hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho bien y posteriormente son reconocidas como gasto del período donde se incurrieron.

Las pérdidas y ganancias por la venta de las propiedades, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro; cuyo efecto se registrará en el Estado de Resultados Integral del periodo.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil para las propiedades, planta y equipo se han estimado como sigue:

Clase de activo	Años de vida útil	Tasa de depreciación
Edificaciones	20	5%
Vehículos	5	20%

La depreciación es reconocida en los resultados del periodo con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles de uso estimadas por la Administración de la Compañía para cada elemento de propiedades, planta y equipo.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del período contable, de tal forma de mantener una vida útil de uso y valor residual acordes con el valor de los activos a esa fecha.

A criterio de la Administración de la Compañía, no existe evidencia que tenga que incurrir en costos posteriores por desmantelamiento, impacto ambiental o restauración de su ubicación actual significativos que deban ser reconocidos en los estados financieros adjuntos.

Anualmente se revisa el importe en libros de sus propiedades, planta y equipo, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe ser reconocido, o en su caso, revertirá, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos" (Ver nota 2.11).

Notas a los estados financieros

2.11 Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro de valor de activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde el efecto a favor fue registrado en el patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

2.12 Costos por intereses.

Los costos por intereses incurridos para la construcción o adquisición de cualquier activo apto se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Los costos por intereses generados posteriormente al reconocimiento inicial del activo son contabilizados como "gastos financieros" en el período que se devengan.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no ha efectuado operaciones que hayan generado la necesidad de capitalizar costos financieros como parte del costo de adquisición de sus propiedades, propiedades, planta y equipo. Sin embargo, de existir compras de activos con financiamiento, es política de la Compañía incluir los costos por intereses como parte del costo de adquisición de aquellos activos considerados como aptos desde la fecha

Notas a los estados financieros

de inicio del financiamiento hasta que se encuentren disponibles para su uso o venta.

El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo es el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente al efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del periodo del crédito a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC 23 "Costos por Préstamos".

2.13 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior, así como a relacionadas por compra de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, tales como: anticipos de clientes, obligaciones patronales y tributarias son reconocidas inicial y posteriormente a su valor nominal.

2.14 Préstamos y otros pasivos financieros.

Los préstamos y otros pasivos financieros corresponden a las obligaciones con relacionadas, las cuales se reconocen inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente se valoran a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados Integrales durante el período de vigencia de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

De igual manera corresponden a pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo.

Estos pasivos financieros son presentados en el Estado de Situación Financiera Clasificado como corrientes o no corrientes considerando las fechas de vencimiento de sus pagos, es decir, cuando sea inferior a 12 meses (corriente) y mayores a 12 meses (no corriente).

2.15 Baja de activos y pasivos financieros.

• Activos financieros:

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a. Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- b. La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y
- c. La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Notas a los estados financieros

- **Pasivos financieros:**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

2.16 Provisiones.

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

A continuación, se detallan las provisiones realizadas por la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

- Honorarios por pagar a terceros y relacionados.
- Beneficios a empleados corrientes y no corrientes.

Cuando exista un número de obligaciones similares, la probabilidad de que sea necesaria una salida de flujo para la liquidación, se determina considerando el tipo de obligaciones como un todo. Se reconoce una provisión incluso si la probabilidad de que un flujo de salida con respecto a cualquier partida incluida en la misma clase de obligaciones puede ser pequeña.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión con motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

2.17 Beneficios a los empleados.

Los planes de beneficios a empleados post empleo como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado, definidas por el perito actuario y aprobadas por la Administración de la Compañía. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en el Estado de Resultados en el periodo en que ocurren.

Al final de cada período, la Compañía revela las suposiciones actuariales utilizadas por su perito actuario, adicionando al 31 de diciembre de 2019 el análisis de sensibilidad

Notas a los estados financieros

relacionado con la forma en que la obligación por beneficios definidos habría sido afectada por los cambios en la suposición actuarial relevante que era razonablemente posible en esa fecha.

El costo del servicio presente o pasados, costo financiero, ganancias y pérdidas actuariales en el momento de la liquidación del pasivo son reconocidas en el Estado de Resultados Integral por Función como un gasto del período que se generan, así mismo, se encuentran reveladas y presentadas en forma separada en su respectiva nota a los estados financieros.

Las nuevas mediciones del pasivo (activo) por beneficios definidos neto por concepto de ganancias y pérdidas actuariales no liquidadas, rendimientos de los activos del plan y los cambios en el techo del activo para cada plan de beneficios definidos son reconocidos y presentados como "Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo" en Otros Resultados Integrales.

La Compañía aplica este tratamiento contable de forma no retroactiva a partir del 01 de enero de 2013 en función a lo establecido en NIC 19.

Los importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías.

2.18 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a las ganancias corrientes y al efecto de los impuestos diferidos, las tasas de impuesto a las ganancias para los años 2019 y 2018 ascienden al 22%.

El gasto por impuesto a las ganancias corrientes se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada período contable.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio siendo de un 22% para los dos años.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de los activos y pasivos con su base financiera.

Los gastos financieros corresponden a las erogaciones derivadas del costo del financiamiento obtenido por la Compañía.

2.19 Capital social.

El capital social está constituido por acciones comunes autorizadas, suscritas y en circulación nominal, se clasifican como parte del patrimonio neto.

2.20 Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen la planificación y construcción a través del desarrollo de la actividad inmobiliaria, diseño, promoción, ejecución de proyectos inmobiliarios, urbanísticos y de vivienda en el curso ordinario de las actividades de la Compañía.

Notas a los estados financieros

Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a. El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b. sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- c. el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y
- d. los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

2.21 Segmentos operacionales.

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una Compañía sobre la cual la información de los estados financieros está disponible y es evaluada permanentemente por el órgano principal de Administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño. La Compañía opera con un segmento único y no amerita su revelación por separado.

2.22 Medio ambiente.

La actividad de la Compañía no se encuentra dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

2.23 Estado de Flujo de Efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral.

2.24 Cambios de en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al 31 de diciembre de 2018.

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La estrategia de Gestión del Riesgo está orientada a resguardar los principios de estabilidad y sustentabilidad de la Compañía, eliminando o mitigando las variables de incertidumbre que la afectan o puedan afectar.

Gestionar integralmente los riesgos supone identificar, medir, analizar y controlar los distintos riesgos incurridos por la Compañía, así como estimar el impacto en la posición financiera de la misma, su seguimiento y control en el tiempo. En este proceso intervienen tanto la alta gerencia de la Compañía como las áreas financieras y de operaciones.

La Gerencia General y Gerencia Administrativa y Financiera de la Compañía son las responsables de monitorear periódicamente los factores de riesgos más relevantes de EDIFICACIONES &

Notas a los estados financieros

PROYECTOS, EDIPRO S.A., en base a una metodología de evaluación continua.

3.1 Riesgo financiero.

- Riesgo de liquidez.

El riesgo de liquidez de EDIFICACIONES & PROYECTOS, EDIPRO S.A., es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

EDIFICACIONES & PROYECTOS, EDIPRO S.A., realiza periódicamente forecasts mensuales de gastos, activos fijos, órdenes y ventas y el análisis comparativo de los mismos y reportación mensual a través del sistema financiero del grupo, divididos mensualmente y trimestralmente.

- Riesgo de inflación.

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

3.2 Riesgos propios y específicos.

- Riesgo operacional.

El riesgo operacional que administra EDIFICACIONES & PROYECTOS, EDIPRO S.A., gira en torno a las actividades inmobiliarias.

- Riesgo crediticio.

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Los principales activos financieros de EDIFICACIONES & PROYECTOS, EDIPRO S.A., son los saldos de caja, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo del crédito de la Compañía es atribuible principalmente a sus deudas comerciales.

3.3 Riesgos sistemáticos o de mercado.

- Riesgo de tipo de cambio.

La Compañía no asume riesgos por fluctuaciones en los tipos de cambio en virtud de que todas las negociaciones son realizadas en dólares de los Estados Unidos de América.

Notas a los estados financieros

3.4 Riesgo de tasa de interés.

El principal objetivo en la gestión de riesgo de la tasa de interés es obtener un equilibrio a la estructura de financiamiento, la cual, permite a EDIFICACIONES & PROYECTOS, EDIPRO S.A., minimizar el costo de la deuda con una volatilidad reducida en el estado de resultados. Este descenso en las tasas de interés se debe a una política de gobierno, que mediante decretos presidenciales organizó el manejo y la fijación de las tasas.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

4.1 Vidas útiles y de deterioro de activos.

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas ya sea considerando los criterios técnicos de funcionarios externos o internos de la Compañía, tomando en estos casos como referencias las vidas útiles definidas en las políticas corporativas.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36, la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

4.2 Litigios y otras contingencias.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- la valuación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- la vida útil de los activos materiales.
- los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- la necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- valor actuarial de indemnizaciones por años de servicio.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

Notas a los estados financieros

5. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Caja Chica General	130	130
Internacional	154	154
Rumiñahui	-	149,089
	284	149,373

6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Servicios Integrados Pañaturi S.A.	21,153	21,132
Consejo Nacional Electoral	21,051	5,443
Life Research Ecuador	-	1,823
Cuentas Por Cobrar PARAGSUPER	-	2,163
	42,203	30,561

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	19,260	7,996
Crédito tributario a favor de la empresa (IR)	114,724	85,863
Anticipo de impuesto a la renta	-	651
	133,984	94,510

Notas a los estados financieros (continuación)

8. PROPIEDADES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2019			31 de diciembre de 2018		
	Costo histórico	Depreciación acumulada	Activo neto	Costo histórico	Depreciación acumulada	Activo neto
Terrenos	352,225	-	352,225	352,225	-	352,225
Vehículos	117,053	(93,099)	23,953	164,043	(129,344)	34,699
Edificios	4,085,036	(872,706)	3,212,330	4,085,036	(668,454)	3,416,581
	4,554,314	(965,805)	3,588,508	4,601,304	(797,798)	3,803,505

El movimiento de propiedades, planta y equipo fue como sigue:

Concepto	Terrenos	Vehículos	Edificios	Total
1 - Saldos iniciales	352,225	164,043	4,085,036	4,601,304
2 - Depreciaciones/amortizaciones	-	(93,099)	(872,706)	(965,805)
3 - Bajas/Ventas	-	(46,990)	-	(46,990)
Saldo final diciembre 2019	352,225	23,953	3,212,330	3,588,508

Notas a los estados financieros (continuación)

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Banguera Bamba Hitler Armando	60,000	60,000
Catota Machay Romel Wilfrido	60,000	60,000
Guapi Balla Gabriel	60,000	60,000
Guapi Cepeda Juan Gabriel	60,000	60,000
Lugmaña Caiza Marco Antonio	60,000	60,000
Raura Segundo Jose	60,000	60,000
Usuño Luis Virgilio	60,000	60,000
Ard Southern Transport Cia. Ltda	56,000	56,000
Silva Paredes Meri Isabel	-	14,384
Puente Valdivia Cristina Paola	13,800	13,800
Gls Tech	-	13,350
Otras Cuentas Por Pagar	1,439	1,409
	491,239	518,943

10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Sobregiro Bancario	41,918	-
	41,918	-

11. ANTICIPO DE CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Garantía Arriendos	120,929	120,929
	120,929	120,929

Notas a los estados financieros (continuación)

12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Impuesto a la renta por pagar ejercicio	74,660	42,355
Participación trabajadores por pagar ejercicio	59,390	33,904
Con la Administración Tributaria	21,883	10,552
Beneficios de Ley a empleados	6,920	5,261
Con el IESS	756	419
Otras obligaciones corrientes	84	-
	163,693	92,491

13. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Cuentas por Pagar Gonzalo León Serrano	2,032,980	2,173,552
Cuentas por Pagar GLS CONSTRUCTORES	-	286,306
Cuentas por Pagar Cristina Camacho	250,291	250,291
Cuentas por Pagar Ecuabilcot	58,230	58,230
Cuentas por Liquidar	18,604	18,604
	2,360,105	2,786,983

14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Determinación y pago del impuesto a la renta

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades tributables a la tasa del impuesto a la renta.

Las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, pueden diferir el pago del impuesto a la renta y de su anticipo por el período de cinco años, con el correspondiente pago de intereses.

Tasas del impuesto a la renta

La tasa del impuesto a la renta a partir del año 2013 es del 22%; hasta el período 2018; a partir del período 2019, mediante la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, Art. 1 numerales 7 y 9; emitida en el segundo suplemento del Registro Oficial nº 150 del viernes 29 de diciembre de 2018; las nuevas

Notas a los estados financieros (continuación)

tarifas del impuesto a la renta son como sigue:

Tipo de empresas	Tarifa
Micro empresas, pequeñas empresas y exportadores habituales	22%
Empresas medianas, grandes, sucursales de compañías extranjeras	25%
Sucursales de compañías extranjeras con capital superior al 50% en paraísos fiscales	28%
Sucursales de compañías extranjeras con capital inferior al 50% en paraísos fiscales	25% + proporcional del 3% en función del porcentaje de capital en paraísos fiscales
Quienes incumplan con la obligación de informar sobre la participación de los accionistas, accionistas, participes, et.	28%

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles.

Adicionalmente, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

Dividendos en efectivo

Constituyen ingresos exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a una retención en la fuente adicional del impuesto a la renta.

Pérdidas fiscales amortizables

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no mantiene pérdidas fiscales amortizables en ejercicios futuros.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

El impuesto a la salida de divisas, grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas

Notas a los estados financieros (continuación)

naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

A partir del 24 de noviembre de 2011, el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) se incrementó del 2% al 5%.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta 1,000 que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

Reformas tributarias.

En el Suplemento al Registro Oficial No. 847 del 10 de diciembre de 2012, se expidió la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

- Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

Los pagos por Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), susceptibles de ser considerados como crédito tributario para el pago del impuesto a la renta que no hayan sido utilizados en el ejercicio fiscal en que se generaron o respecto de los cuatro ejercicios fiscales posteriores, podrán ser objeto de devolución por parte del Servicio de Rentas Internas (SRI).

- Impuesto a los Activos en el Exterior

Se considera hecho generador de este impuesto:

- La tenencia a cualquier título de fondos disponibles en entidades domiciliadas fuera del territorio nacional, sea de manera directa o a través de subsidiarias afiliadas u oficinas en el exterior del sujeto pasivo; y,
- Las inversiones en el exterior de entidades reguladas por el Consejo Nacional de Valores.

Se incrementa la tarifa del impuesto del 0.084% al 0.25% mensual. Cuando la captación de fondos o las inversiones que se mantengan o realicen a través de subsidiarias ubicadas en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes o a través de afiliadas u

Notas a los estados financieros (continuación)

oficinas en el exterior, la tarifa será del 0.35%.

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Resultado antes de impuesto a las ganancias	336,544	192,121
(Menos) Ingresos exentos	-	-
(Más) Gastos no deducibles	2,819	400
Resultado gravable	339,363	192,521
Tasa de impuesto a las ganancias del período	22%	22%
Impuesto a las ganancias causado	74,660	42,355
Anticipo del impuesto a las ganancias	-	21,762
Impuesto a las ganancias del período	74,660	42,355
Crédito tributario a favor de la empresa	(114,724)	(85,863)
Saldo por pagar (cobrar)	(40,064)	(43,509)

15. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 está constituido por 25,800 acciones ordinarias y nominativas, a valor nominal de 1 dólar cada una.

16. RESERVAS.

Reserva legal.

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

17. RESULTADOS ACUMULADOS.

Resultados acumulados.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de los resultados de ejercicios anteriores está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

Notas a los estados financieros (continuación)

18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Arrendamiento Inmuebles	890,389	727,668
Alícuotas	-	55,816
	890,389	783,484

19. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Venta Activos Fijos	40,179	-
Otros Ingresos Varios	5,198	56
Intereses Bancarios	1,767	3,130
	47,143	3,186

20. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Propiedades, Planta y Equipo	214,997	227,662
Honorarios, Comisiones y Dietas a Personas Naturales	101,849	17,890
Mantenimiento y Reparaciones	77,134	134,188
Impuestos, Contribuciones y Otros	43,707	67,375
Otros Gastos	40,791	68,300
Sueldos, Salarios y demás Remuneraciones	33,750	18,850
Agua, Energía, Luz, y Telecomunicaciones	10,927	11,480
Seguros y Reaseguros (Primas Y Cesiones)	6,453	7,657
Aportes a la Seguridad Social	5,432	3,744
Beneficios sociales e indemnizaciones	5,007	3,239
Notarios y Registradores de la Propiedad o Mercantiles	1,348	140
	541,395	560,525

Notas a los estados financieros (continuación)

21. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación, se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

	Diciembre 31, 2019				Diciembre 31, 2018			
	Corriente		No corriente		Corriente		No corriente	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor Razonable
Activos financieros								
medido al valor razonable:								
Efectivo y equivalentes al efectivo	284	284			149,373	149,373		
Inversiones								
Activos financieros medido al costo amortizado:								
Cuentas por cobrar clientes no relacionadas	42,203	42,203			30,561	30,561		
Otras cuentas por cobrar	-	-			-	-		
Servicios y otros pagos anticipados	218	218			-	-		
Total activos financieros	42,705	42,705	-	-	179,934	179,934	-	-
Pasivos financieros medidos al valor razonable:								
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:								
Cuentas por pagar	491,239	491,239			518,943	518,943		
Obligaciones con instituciones financieras	41,918	-			-	-		
Anticipos de clientes	120,929	120,929			120,929	120,929		
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	2,360,105	2,360,105			2,786,983	2,786,983		
Total pasivos financieros	3,014,191	3,014,191	-	-	3,426,855	3,426,855	-	-
Instrumentos financieros, netos	(2,971,486)	(2,971,486)	-	-	(3,246,920)	(3,246,920)	-	-

22. CONTINGENCIAS.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene demandas en contra no resueltas que requieran ser reveladas ni tampoco se han determinado cuantías por posibles obligaciones que se requieran registrar en los estados financieros.

Notas a los estados financieros (continuación)

23. SANCIONES.

• De la Superintendencia de Compañías. -

No se han aplicado sanciones a EDIFICACIONES & PROYECTOS, EDIPRO S.A. a sus Directores o Administradores emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

• De otras autoridades administrativas. -

No se han aplicado sanciones significativas a EDIFICACIONES & PROYECTOS, EDIPRO S.A. a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

24. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, el Gobierno ha decretado diversas medidas para frenar la difusión del virus COVID-19 (Coronavirus) entre la población. COVID-19 (Coronavirus), ha generado volatilidad e incertidumbre en los mercados a nivel mundial, dado que no se puede prever la extensión en el tiempo del problema y los impactos que tendrán las medidas que implementen los países.

Respecto a las operaciones de la Compañía, ella cuenta con protocolos de higiene y seguridad que cumplen con lo establecido por la autoridad sanitaria de tal forma de resguardar la seguridad de sus trabajadores. La Administración de la Sociedad mantendrá un seguimiento de esta situación considerando que tales eventos podrían impactar en la actividad económica, lo que podría afectar en las operaciones y resultados financieros.

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de estos Estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten significativamente las interpretaciones de los mismos.

25. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración con 06 de abril de 2020 y serán presentados a los accionistas para su aprobación. En la opinión de la administración, los estados financieros serán aprobados por la junta de accionistas sin modificaciones



Ing. Maritza Romero Villa
Gerente General



Tatiana Sango
Contador General