

IDITRABAHQA CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES:

1.1. Información general

La Compañía de nacionalidad ecuatoriana, fue constituida el 26 de julio del 2011 y denominada: **ATRETOSCANA CÍA. LTDA.**, ante el Dr. Roberto Salgado Salgado, Notario Tercero del Cantón Quito, República del Ecuador. La misma, que a través de escritura pública y Resolución No. SC.IJ.DJC.Q.003716, fue inscrita bajo el número 2874 del Registro Mercantil, Tomo 142, Repertorio No. 37488, con fecha 29 de agosto del 2011.

Su domicilio principal es en la Provincia de Pichincha, Cantón Quito, en la Calle Antonio de Ulloa con intercesión Pedro Bedón. Edificio Kamay, Ciudadela Rumipamba, a una cuadra del Colegio Borja 3.

La Compañía tiene por objeto social, la compra, venta, intermediación, mandato, permuta, adquisición comodato, arrendamiento, anticresis, avalúos y peritajes, rehabilitación, promoción y venta de toda clase de inmuebles rústicos o urbanos. La estructura y planificación de negocios y proyectos inmobiliarios, para lo que podrá realizar cuentas operacionales de alquiler y explotación de bienes inmuebles, propios o alquilados.

Mediante el Acta de Junta Universal No. 0000005 celebrada el día viernes 08 de febrero del 2013, se aprobó el Cambio de Denominación de la Compañía y la Reforma del Estatuto Social. Con fecha 10 de abril del 2015, según el Trámite No. 23728, Repertorio No. 16357, Inscripción No. 1781, se llevó a cabo el cambio de denominación de la Compañía **ATRETOSCANA CÍA. LTDA.**, por **IDITRABAHQA CÍA. LTDA.**, mediante escritura pública otorgada ante la notaria No. 3 del D.M., de 15 de febrero del 2013. Se tomó nota al margen de la inscripción No. 2874 del registro Mercantil de 29 de agosto de 2011, tomo 142. Ante la Dra. Johanna Elizabeth Contreras López

Los estados financieros de la Compañía serán presentados para la aprobación de la Junta General de Socios. En opinión de la Administración, estos estados financieros aprobados sin modificación alguna.

1.2. Economía Ecuatoriana

La inflación anual del 2018 cerró en 0,27%, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). Mientras que, el indicador de diciembre pasado fue del 0.10%. Ecuador está adoptando medidas de austeridad para reducir su abultado déficit fiscal global y primario, que cerrarían este año en un 4,1% y 1,2% del Producto Interno Bruto (PIB), respectivamente. Además está buscando reducir sus niveles de endeudamiento externo y mejorar las condiciones financieras de los créditos y contratos firmados durante el gobierno del expresidente Rafael Correa.

El INEC presentó la inflación anual de precios de diciembre de 2019, respecto del 2018 alcanzó el -0.07% el costo de la canastilla familiar básica fue de US\$ 715,08.

Ecuador termina el año con dificultades económicas y con una deuda externa que continúa en niveles mayores al 40%, herencia del modelo económico y político del pasado Gobierno. Adicionalmente, hubo buenos resultados de la remisión tributaria que ha cerrado en un monto aproximado a los US\$ 1.250 millones. Sin embargo, la producción petrolera, se ha mantenido a la baja. A la par, el Gobierno ha buscado realizar correcciones (reducción de subsidios y del gasto corriente) que le lleven a bajar

el déficit, pero que le ha generado una visión negativa de la ciudadanía. Entre tanto, sobre la reducción de los salarios de los funcionarios de nivel jerárquico superior, el 80,6 % de los consultados se mostró de acuerdo.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

Las bases para la preparación y presentación de los estados financieros separados, son como sigue:

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las NIIF sin ninguna restricción.

A continuación, se resumen las políticas contables significativas adoptadas por la Compañía para la preparación y presentación de sus estados financieros, éstas están de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB y adoptados por la SCVS del Ecuador. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

Cualquier información adicional requerida por las NIIF y la SCVS del Ecuador que contengan comentarios de la Gerencia de carácter general, serán expuestos en el Informe de la Gerencia a la Junta General de Accionistas; por lo tanto, la lectura de los estados financieros adjuntos debe ser realizada en conjunto con dicho informe.

2.2. Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los pasivos laborales de largo plazo que se reconocen al valor razonable determinado por un especialista. El costo histórico generalmente constituye el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

2.3. Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable dentro del futuro previsible, a menos que se indique todo lo contrario. La Compañía, es una sociedad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

2.4. Moneda de presentación

Los estados financieros se presentan en Dólares de los Estados Unidos de América "US\$" que es la moneda funcional y de circulación en el Ecuador, en donde realiza sus operaciones la Compañía. La información que se presenta en las notas y estados financieros están en la moneda antes mencionada, excepto cuando existen saldos o transacciones en otras monedas.

2.5. Clasificación de partidas corrientes y no corrientes

La Compañía presenta los activos y pasivos en la situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes.

- ✓ Un activo se clasifica como corriente cuando la Compañía
 - a) Espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación.
 - b) Mantiene el activo principalmente con fines de negociación.

- c) Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; o
 - d) El activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.
- ✓ Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Compañía
- a) Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación.
 - b) Mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación.
 - c) El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha del cierre del período sobre el que se informa; o
 - d) No tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos los doce meses siguientes a la fecha del cierre del período sobre el que se informa.

2.6. Estado de flujo de efectivo

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

- ✓ **Efectivo en caja y bancos:** Incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.
- ✓ **Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía; así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- ✓ **Actividades de inversión:** corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- ✓ **Actividades de financiamiento:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

2.7. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2.8. Estado del resultados integral

El estado de resultados integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, costos y gastos; y otro resultado integral en un único estado.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período.

Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

2.9. Sistema contable

El registro y procesamiento de la información financiera que da origen a los informes contables, se realiza por medio del sistema informático contable denominado "DATA EXPRESS".

La Gerencia considera que brinda seguridades en: el ingreso a través de usuarios y sus contraseñas, auditoría de acceso a base de datos, respaldos diarios, semanales y mensuales.

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros separados son como sigue:

2.10. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo constituyen los saldos en caja, bancos en inversiones a la vista (depósitos a plazo a menos de 90 días) que se registran a su costo, el cual no difiere de su valor de realización. El efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos en bancos están sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor y la compañía mantiene sus saldos en bancos locales los cuales están calificados en diferentes categorías.

2.11. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros de activos y pasivos se clasifican de acuerdo con las características de cada instrumento financiero, tal como lo requiere la NIIF 9 “Instrumentos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cuál se generan o adquieren los activos o se contrataron los pasivos.

- **Activos financieros y pasivos financieros no derivados – Reconocimiento y medición inicial**

La Compañía reconoce inicialmente los deudores comerciales e instrumentos de deuda en la fecha en que se originan, todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la cual la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del documento.

Un activo financiero (a menos que sea una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero son inicialmente reconocidos a su valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible a su adquisición o emisión.

Una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo es inicialmente medida al precio de la transacción.

El principal activo financiero de la Compañía constituye los deudores comerciales generados por las transacciones que realiza en el curso normal de sus operaciones y otras cuentas por cobrar, las cuales no constituyen pagos fijos y determinados y no tienen una cotización de mercado bursátil, estos activos constituyen la principal fuente de flujos de efectivo de la Compañía. En base a la actividad económica del negocio se ha establecido que el periodo de cobro en cuentas por cobrar después de realizar la emisión de la factura es de 30,60 y 90 días plazo.

Los préstamos y cuentas por cobrar se presentan netos de la estimación de una provisión en el caso de que exista evidencia objetiva y competente de que el riesgo de cobro existe.

Las provisiones para el deterioro de los préstamos y cuentas por cobrar, se determinan en base al análisis individual y se cargan en los resultados del año en que se origina.

- **Activos financieros y Pasivos financieros no derivados – Clasificación y medición posterior**

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica de acuerdo con su modelo de negocio y a las características contractuales del flujo de efectivo de los activos financieros y de acuerdo a la NIIF 9 y los clasifica en: i) costo amortizado;

o, ii) valor razonable con cambios en otro resultado integral y iii) valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Los activos financieros mantienen su clasificación inicial, a menos que la Compañía cambie su modelo de negocio para administrar los activos financieros; en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasifican a la categoría correspondiente a partir del primer período de reporte posterior al cambio en el modelo de negocio.

Costo amortizado

Un activo financiero se mide al costo amortizado si dicho activo (siempre que no esté clasificado a su valor razonable con cambios en resultados) se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es la recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales; y los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

Los activos financieros – deudores comerciales y las otras cuentas por cobrar no comerciales que cumplen con las características de un instrumento financiero se registran a costo amortizado y cuando sus plazos son mayores a los 90 días y no incluye ninguna tasa de interés o cuando existe tasas de interés fijas, se calcula el interés implícito para lo cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva. Los saldos de las cuentas por cobrar cuyo plazo contractual de cobro hasta de un año o menos se clasifican como activos corrientes y aquellas cuyos plazos son mayores a un año se clasifican como no corriente.

El cálculo del interés implícito se efectúa en base a la tasa de interés de los pasivos por financiamiento de la Compañía o el publicado por el Banco Central del Ecuador en sus boletines especiales por préstamos otorgados por el Sistema Financiero Ecuatoriano.

Valor razonable con cambios en Otros Resultados Integrales (ORI)

Los activos financieros con cambios en el ORI principalmente constituyen instrumentos financieros comerciales y de patrimonio cuya intención y capacidad financiera es de mantenerlos hasta que finalicen su vencimiento y sus flujos de efectivo corresponden a la recuperación de capital e intereses. Estos instrumentos se ajustan al valor razonable y su efecto se reconoce en el patrimonio como parte del ORI hasta su realización o venta.

Valor razonable con cambios en los resultados

Los activos financieros a valor razonable constituyen títulos y valores o cuentas por cobrar propias en las cuales existe la intención de negociarlos o recuperar liquidez en plazos cortos; estos activos financieros se actualizan en valores razonables y el ajuste por la actualización se reconoce en el estado de resultados del período en el cuál se origina la variación.

- **Activos financieros: evaluación del modelo de negocio**

La Compañía realiza una evaluación objetiva del modelo de negocio en el que un activo financiero se mantiene en un portafolio debido a que esto refleja la forma en que se maneja el negocio y se proporciona información a la Administración. La evaluación incluye principalmente los siguientes aspectos:

- ✓ las políticas y los objetivos señalados para la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de

los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas.

- ✓ cómo se evalúa el rendimiento de los deudores comerciales y cómo este se informa al personal clave de la Gerencia de la Compañía;
- ✓ los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos; y,
- ✓ cómo se compensa a los gerentes del negocio, por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos administrados o en los flujos de efectivo contractuales recaudados.

- **Activos financieros: evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses**

Para propósitos de esta evaluación, "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el reconocimiento inicial. El "interés" se define como la contraprestación por el valor del dinero recibido en el tiempo por el riesgo de crédito asociado con el monto del principal pendiente de pago durante un período de tiempo particular; y, por otros riesgos y costos de préstamos básicos (por ejemplo: riesgo de liquidez y costos administrativos); así como, un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- ✓ Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- ✓ términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- ✓ características de pago anticipado y prórroga; y
- ✓ términos que limitan el derecho de la Compañía a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato.

- **Activos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas**

Activos financieros al costo amortizado: Estos activos se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

- **Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior y pérdidas y ganancias**

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

- **Baja en cuentas**

Activos financieros

La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero.

Pasivos financieros

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado.

La Compañía también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

- **Compensación**

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

Deterioro del valor

- **Activos financieros no derivados**

La Compañía reconoce las estimaciones de deterioro de valor para las pérdidas crediticias esperadas en los activos financieros medidos al costo amortizado.

La Compañía mide las estimaciones de deterioro de valor sobre la base de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo financiero.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible, la que incluye análisis cuantitativos y cualitativos, con base en la experiencia histórica de la Compañía, una evaluación crediticia actual y prospectiva.

La Compañía asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 90 días.

La Compañía considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- ✓ No es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Compañía, sin recurso por parte de la Compañía a acciones como la ejecución de la garantía; o
- ✓ el activo financiero tiene una mora de 360 días o más.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. Las pérdidas crediticias esperadas

de doce meses corresponden a aquellas pérdidas esperadas durante el tiempo de vida del activo que surgen de posibles sucesos de incumplimiento a ocurrir en un período menor a 12 meses contados a partir de la fecha de presentación de los estados financieros.

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Compañía está expuesta al riesgo de crédito.

- **Medición de las pérdidas crediticias esperadas**

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

- **Activos financieros con deterioro crediticio**

En cada fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral presentan deterioro crediticio, condición que surge cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- ✓ Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- ✓ incumplimiento de pagos o cuentas vencidas por más de 360 días;
- ✓ la reestructuración de un préstamo por parte de la Compañía en términos que ésta no consideraría bajo otras circunstancias;
- ✓ es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- ✓ la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

- **Presentación de las estimaciones de deterioro y castigos**

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos financieros correspondientes.

El valor registrado de un activo financiero se castiga cuando la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales (personas naturales), la política de la Compañía es castigar el valor registrado del activo financiero cuando éste presente una mora de más de 360 días, con base a la experiencia histórica que mantiene la Compañía respecto de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes corporativos, la Compañía hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en la existencia o no de una expectativa razonable de recuperación. La Compañía no espera que exista una recuperación significativa del monto de los activos castigados. No obstante, los activos financieros que son castigados pueden estar sujetos a gestiones por parte de la Compañía que permitan la recuperación de los montos adeudados.

- **Deterioro de activos financieros contabilizados al costo amortizado**

Para los activos financieros contabilizados al costo amortizado, la Compañía primero evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor, de manera individual para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su significancia, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva. Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se hayan producido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de estimación de deterioro y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Los intereses ganados se siguen devengando sobre el importe en libros reducido del activo, utilizando la tasa de interés utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a los fines de medir la pérdida por deterioro del valor. Los intereses ganados se registran como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de provisión. Si posteriormente se recupera una partida que fue imputada a pérdida, el recupero se acredita como costo financiero en el estado de resultados integrales.

2.12. Inventarios

Los inventarios se medirán al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El costo de los inventarios son valuados al costo promedio ponderado, e incluye los desembolsos en la adquisición de inventarios, costos de producción o conversión y otros costos incurridos en su traslado a su ubicación y condiciones actuales.

En el caso de los inventarios producidos y los productos en proceso, los costos incluyen una parte de los costos generales de producción en base a la capacidad operativa normal.

El costo del inventario podría incluir también transferencias desde el patrimonio de cualquier ganancia o pérdida por las coberturas de flujo de efectivo calificadas de adquisiciones de inventarios en moneda extranjera.

El valor neto realizable es el valor de venta estimado durante el curso normal del negocio, menos los costos de terminación y los costos estimados necesarios para efectuar la venta.

2.13. Proyectos de ejecución

Un contrato de construcción es un contrato, específicamente negociado para la fabricación de un activo o un conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización.

La Compañía registra los ingresos y los costos y gastos incurridos en la ejecución de cada uno de los proyectos que son desarrollados bajo su propia administración y de forma individual de cada unidad habitacional de cada proyecto de acuerdo con la NIIF, de forma extracontable, en el cual se determina los ingresos, costos y gastos y que pueden ser imputados al contrato específico; otros costos que se puedan cargar al cliente, bajo los términos pactados en el contrato, los cuales se liquidan de acuerdo con las liquidaciones de cada cliente.

2.14. Propiedad, mobiliario y equipos

Son reconocidos como propiedad, mobiliario y equipos, aquellos bienes materiales de naturaleza corporal que se usan en la prestación del servicio o para propósitos administrativos y que tienen una vida útil mayor a un período. Estos se encuentran valorizados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

El costo de adquisición incluye el precio de compra más los costos adicionales necesarios para traer cada activo a su actual ubicación y condición.

- **Medición inicial**

La propiedad, mobiliario y equipos se miden inicialmente por su costo. Este costo comprende el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Gerencia.

Los costos de financiación se contabilizan como parte del valor de los activos si son atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que cumple las condiciones de “activo calificado” (aquel que requiere necesariamente de un período de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o para la venta).

- **Medición posterior**

Las propiedades, mobiliario y equipos, posterior al reconocimiento inicial se contabilizan utilizando el modelo del costo. Este modelo es un método contable en el cual la propiedad, mobiliario y equipos se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados de la Compañía.

Los gastos de mantenimiento y reparación relacionados a la propiedad, mobiliario y equipos se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengado (como costo del ejercicio en que se incurran); sin embargo, las mejoras que alargan la vida útil o el rendimiento de los bienes se activan como parte de la propiedad, mobiliario y equipos y se deprecian durante la vida útil restante del activo correspondiente o hasta la fecha en que se realice la siguiente renovación significativa, lo que ocurra primero.

La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de la propiedad, mobiliario y equipos se calculará como la diferencia entre el precio de venta y el valor libros del activo y se reconocerá en la cuenta de resultados.

- **Depreciación**

La depreciación es determinada aplicando el método lineal sobre el costo de los activos menos su valor residual.

La depreciación de cada período se registra con cargo al resultado de cada período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes. A continuación, se presentan la vida útil usada en el cálculo de la depreciación para cada categoría de la propiedad, mobiliario y equipos:

Activos	Vida Útil	% de depreciación
Muebles y enseres	10 años	10%
Maquinaria y equipos	10 años	5%
Equipos de computación	3 años	33%
Vehículos	5 años	20%

2.15. Deterioro del valor de la propiedad, mobiliario y equipos

A lo largo del ejercicio, y fundamentalmente en la fecha de cierre del mismo, se evalúa si existe algún indicio que algún activo hubiera podido sufrir una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de las unidades generadoras de efectivo a la que pertenece el activo, entendiendo como tal el menor grupo identificable de activos que genera entradas de efectivo independientes. El monto recuperable corresponde al mayor valor entre el valor justo de los activos, menos los costos estimados de ventas, y el valor en uso (valor actual de los flujos futuros que se estima generará el activo o la unidad generadora de efectivo).

En caso que el monto recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo al rubro “Depreciaciones” del estado de resultados. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en ejercicios anteriores, son reversadas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su monto recuperable, aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el ajuste contable.

2.16. Provisiones y pasivos acumulados

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación como resultado de un suceso pasado y es probable la obligación. Las provisiones se miden en base a la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación en la fecha del balance.

Las provisiones de largo plazo son determinadas a través del descuento de los flujos de efectivo futuros previstos a una tasa de intereses de mercado relacionada con el valor temporal del dinero, la actualización del descuento de los valores provisionados es reconocido como gasto financiero.

2.17. Obligaciones con instituciones financieras

Se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, los recursos ajenos se valorizan por su costo amortizado; 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 durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

El método de interés efectivo consiste en aplicar la tasa de mercado de referencia para deudas de similares características al valor de la deuda (neto de los costos necesarios

para su obtención). Cabe mencionar que, si la diferencia entre el valor nominal y el valor justo no es significativa, se utiliza el valor nominal.

2.18. Obligaciones por beneficios corto y largo plazo

Beneficios a corto plazo

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

- ✓ **La 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 y de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ✓ **Décimo tercer, décimo cuarto sueldo y vacaciones:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios post-empleo

- ✓ **Planes de beneficios definidos - Jubilación patronal e indemnización por desahucio**

La Compañía determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio por separado, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente.

El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado, usando el “Método Actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado”, con el cual se atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente. Las disposiciones legales o contractuales no prevén la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para cumplir con tales planes, por lo cual estos califican como planes de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

La Compañía reconoce en otros resultados integrales todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de las nuevas mediciones de la obligación por los planes de beneficios definidos; el costo del servicio y el saneamiento del descuento se reconoce en resultados como gastos de beneficios a los empleados y costos financieros, respectivamente.

Cuando tengan lugar mejoras o reducciones en los beneficios del plan, la modificación resultante en el beneficio que se relaciona con servicios pasados prestados por los empleados o la ganancia o pérdida por la reducción, será reconocida inmediatamente en resultados.

La Compañía reconoce ganancias y pérdidas en la liquidación de un plan de beneficios definidos cuando ésta ocurre.

Beneficios por terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

Beneficios corrientes

Las obligaciones por beneficios corrientes de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a bonos de desempeño y a las establecidas en el Código de Trabajo (CT) del Ecuador, tales como vacaciones, participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, décimo tercera y décimo cuarta remuneración.

2.19. Costos financieros

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por intereses sobre fondos invertidos y cambios en el valor razonable de activos financieros a valor razonable a través de resultados. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos, cambios en el valor razonable de pasivos financieros a valor razonable a través de resultados.

Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

2.20. Participación de los empleados en las utilidades

Las disposiciones laborales vigentes establecen de los trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades anuales; esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.

2.21. Impuesto a la renta

La Compañía registra el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento (LORTI).

Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio.

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente (causado) e impuestos diferidos.

✓ Impuesto corriente

Es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del período.

✓ **Impuesto diferido**

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales.

2.22. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos provenientes de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neto de devoluciones, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Venta de bienes – Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Ingresos por dividendos e ingresos por intereses – El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los socios para recibir este pago. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable.

Prestación de servicios – Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen por referencia al estado de terminación del contrato. Los ingresos provenientes de contratos se reconocen a las tasas contractuales en la medida en que se incurran en horas de servicio y gastos directos.

Contratos de construcción – Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo deben ser reconocidos con referencia al porcentaje de avance de la actividad producida por el contrato al final del período sobre el que se informa, medidos con base en la proporción que representan los costos del contrato incurridos en el trabajo realizado a dicha fecha con respecto al total estimado de los costos del contrato, excepto en el caso de que dicha proporción no sea representativa del porcentaje de terminación. Las variaciones en los trabajos del contrato, los reclamos y los pagos de incentivos se incluyen en la medida en que se pueda medir confiablemente el importe y su recepción se considere probable.

NIIF 15 Ingreso de actividades ordinarias procedente de contratos con clientes

La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. La NIIF 15 reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 “Ingreso de Actividades Ordinarias”, la NIC 11 “Contratos de Construcción” y la CINIIF 13 “Programas de Fidelización de Clientes”.

La NIIF 15 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. Su adopción temprana es permitida.

Esta Norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos basado en el concepto de control, por el cual los ingresos han de reconocerse a medida que se satisfagan las obligaciones contraídas con los clientes a través de la entrega de bienes y servicios, ya sea en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo. El nuevo modelo introduce un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en los siguientes cinco pasos:

1. Identificar el contrato con el cliente;
2. Identificar las obligaciones de desempeño del contrato;
3. Determinar el precio de la transacción;

4. Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño; y,
5. Reconocer el ingreso cuando (o en la medida en que) la entidad satisfaga las obligaciones de desempeño identificadas en los contratos.

Los ingresos se reconocen de la siguiente manera:

Producto o servicio	Obligación de desempeño y términos de pago	Reconocimiento de Ingresos	
		NIIF 15 (aplicable a partir del 1 de enero de 2018)	NIC 11 y 18 (aplicable antes del 1 de enero de 2018)
Venta de Bienes	Los ingresos por la venta de bienes se reconocen cuando los clientes reciben y aceptan el bien. Formas de Pago: -Contado	Los ingresos por la venta de bienes son reconocidos cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.	La política de la compañía para el reconocimiento de los ingresos sustancialmente es similar a lo requerido por la NIIF 15.
Ingresos por dividendos e ingresos por intereses	Los ingresos por dividendos e ingresos por intereses son reconocidos una vez que se han establecido los derechos de los socios para recibir este pago. Formas de Pago: -Contado	Los ingresos por dividendos e ingresos por intereses son reconocidos una vez transferido el control de los productos al cliente en base a la recepción y aprobación de las facturas de entrega y de remisión.	La política de la compañía para el reconocimiento de los ingresos sustancialmente es similar a lo requerido por la NIIF 15.
Prestación de servicios	Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen por referencia al estado de terminación del contrato. Formas de Pago: -Contado	Los ingresos provenientes de contratos de servicios son reconocidos una vez terminado el contrato.	La política de la compañía para el reconocimiento de los ingresos sustancialmente es similar a lo requerido por la NIIF 15.
Contratos de construcción	Los ingresos por contratos de construcción son reconocidos con referencia al porcentaje de avance de la actividad producida por el contrato al final del período sobre el que se informa Formas de Pago: -Contado y Crédito	Los ingresos por contratos de construcción son reconocidos en función al avance de la obra.	La política de la compañía para el reconocimiento de los ingresos sustancialmente es similar a lo requerido por la NIIF 15.

En el caso de ciertos contratos que permiten a los clientes la devolución de los bienes, las devoluciones se reconocen cuando puede realizarse una estimación razonable de las mismas, siempre que todos los otros criterios para el reconocimiento de los ingresos, se cumplan, de acuerdo con lo mencionado en el párrafo anterior, es decir la transferencia del bien/producto se haya realizado a favor del cliente final. Si una

estimación razonable no puede ser realizada, entonces el reconocimiento de la devolución se realizará en el momento en que se esta se efectúe

2.23. Ingresos financieros y costos financieros

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por intereses sobre fondos invertidos y cambios en el valor razonable de activos financieros a valor razonable a través de resultados. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos, cambios en el valor razonable de pasivos financieros a valor razonable a través de resultados.

Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

2.24. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

2.25. Uso de juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

Las políticas establecidas por la Compañía y las NIIF en la preparación de los estados financieros, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular. Sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

En la presentación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

- **Provisión para posibles pérdidas esperadas en activos financieros**

La Compañía en forma anual realiza una revisión del valor de los activos financieros y evalúa si existen riesgos sobre la recuperación de los mismos y en base a este análisis y a los cálculos se realiza una provisión para el deterioro de los mismos. Para el cálculo del deterioro para las posibles pérdidas esperadas en su valor contable y para lo cual se efectúa lo siguiente:

En los activos financieros generados por la Compañía y en los cuáles no existen una calificación de terceros (evidencia objetiva y competente si un activo o grupos de activos se encuentran deteriorados), el cálculo de las pérdidas esperadas se realiza utilizando el método simplificado para lo cual toma en consideración los siguientes indicadores:

- ✓ Tasa de morosidad
- ✓ Existencia de garantías o cobertura de seguros
- ✓ Dificultades financieras de los deudores por sector económico
- ✓ El valor de dinero en el tiempo: y
- ✓ Probabilidad de que exista quiebra, reestructuración de deudas

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar en las cuales existe una calificación externa (evidencia específica de deterioro) apropiada y competente de que el riesgo de cobro o existe una disminución en los flujos a recibir, la provisión se determina en función de esta información.

La Compañía en base a lo antes mencionado reconoce la provisión para las pérdidas esperadas tal como se menciona a continuación:

- ✓ La estimación de las pérdidas crediticias esperadas se determina en base al valor presente de las insuficiencias de los flujos de efectivo futuros, estimados de acuerdo a la tasa de interés efectivo de los activos financieros más los índices de morosidad y macroeconómicos del sector efectivo. La estimación se reconoce en la cuenta de provisión y en el estado de resultados del año.
 - ✓ La estimación de las pérdidas esperadas de un activo en la cual existe una fuente externa de información se reconoce entre la diferencia del importe en libros del activo y el valor estimado por la fuente externa.
 - ✓ La estimación de las pérdidas esperadas de los activos financieros contabilizados a valor razonable con cargo a ORI, se registran en las cuentas de Patrimonio y se reconocen en el resultado en el momento que se realizan, se dan de baja y cuando no hay posibilidades reales de recuperación y no existen garantías reales.
 - ✓ Las recuperaciones en el valor de los activos financieros cuyo valor fue disminuido se registran en los resultados cuando dicho evento suceda.
 - ✓ Los intereses ganados de los activos financieros deteriorados, se devengan sobre el importe en libros reducido del activo el valor de las pérdidas esperadas utilizando la tasa de interés utilizadas para descontar los flujos de efectivo.
- **Revalorización y estimación de vidas útiles de propiedad, mobiliario y equipos**

Se registra al costo; excepto en los terrenos y edificios, el costo y las revalorizaciones y se deprecian por el método de línea recta y en base a las vidas útiles estimadas, las cuáles son revisadas en forma anual, los cambios tecnológicos, el uso extensivo, entre otros factores pueden cambiar las estimaciones del método de depreciación y las vidas útiles pueden afectar estas estimaciones.

La Compañía considera que el método de depreciación y las vidas útiles son razonables y no existe evidencia de algún deterioro tecnológico.

- **Deterioro de activos larga vida**

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo exceda su monto recuperable.

Los activos de propiedad, mobiliario y equipo se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor. La Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se analizan, entre otros, siguientes parámetros:

- ✓ Disminución significativa del valor de mercado del activo;

- ✓ Cambios significativos adversos para la Compañía en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- ✓ Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- ✓ Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- ✓ Evidencia que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

Los resultados reales pueden variar y pueden causar ajustes significativos a los activos de la Compañía dentro del siguiente ejercicio.

- **Valor neto de realización**

Es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la explotación, menos los costes estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

La estimación para inventarios de lento movimiento, en mal estado y obsoleto es determinada en base a la antigüedad de las partidas.

- **Hipótesis empleadas en el cálculo de beneficios laborales post – empleo**

Los estudios de beneficios laborales post empleo realizada por un actuario independiente se miden aplicando el método de la Unidad de Crédito Proyectado; el cual permite cuantificar el valor presente de la obligación futura basada en bases técnicas como tablas de mortalidad, invalidez y cesantía de acuerdo a estadísticas de la población asalariada del país corregida a la realidad de la Compañía.

- **Estimación para cubrir litigios**

La Compañía reconoce, obligaciones de aquellos sucesos de tipo legal o implícito para la empresa; estos sucesos son reconocidos cuando:

- ✓ La compañía tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado.
- ✓ Cuando sea probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos o beneficios económicos, para liquidar la obligación; y
- ✓ El importe de la obligación puede ser estimado de forma fiable.

- **Provisiones y beneficios a empleados**

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

- **Provisiones por compromisos adquiridos con terceros**

Estimaciones realizadas por la Compañía en base a las estadísticas de consumos de bienes y/o servicios, debido a que el servicio o bien ha sido recibido en el período y las obligaciones son liquidadas generalmente en el mes siguiente cuando se recibe la facturación.

Estas estimaciones y juicios se realizan en función a la mejor información disponible sobre los hechos ocurridos en los estados financieros analizados en este informe, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios se registraría en el momento de conocida la variación, reconociendo los efectos de dichos cambios en los correspondientes estados financieros en las cuentas de resultados o patrimonio según sea el caso.

- **Impuesto a la renta diferido**

La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

La tasa de impuesto a la renta usada para determinar los activos y pasivos por impuestos diferidos es calculada aplicando la tasa de impuesto a la renta vigente a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Los activos por impuesto a la renta diferidos, se deben reconocer en el balance general, los activos diferido de impuesto a la renta que se derivan de las pérdidas tributarias no amortizadas, el tratamiento contable de las inversiones en desarrollo y los beneficios laborables a largo plazo los cuales requieren ser evaluados por la Administración para definir la probabilidad en ejercicios futuros, a fin de utilizar los activos diferidos del impuesto a la renta reconocidos.

Las suposiciones sobre la generación de ganancias gravables futuras dependen de las estimaciones realizadas por la Administración de los flujos de efectivo futuros.

Las cuales se basan en los flujos de efectivo proyectados de las operaciones (que se ven afectados por los volúmenes de producción y ventas, precios del petróleo, reservas, costos de operación, costos de abandono, gastos de capital, dividendos y otras operaciones de gestión del capital) y el criterio sobre la aplicación de las leyes tributarias existentes. En la medida en que los flujos de efectivo futuros y las ganancias gravables difieran significativamente de las estimaciones, podría verse afectada la capacidad de la Compañía de realizar los activos diferidos netos del impuesto a la renta reportado.

3. **ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS**

3.1. **Aplicación de normas nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual**

Las nuevas normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019, cuya aplicación anticipada es permitida; sin embargo, tales normas, no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros adjuntos.

NORMAS	APLICACIÓN
<u>NIIF 16 Arrendamientos</u>	
La NIIF 16 reemplaza las actuales guías de arrendamiento, incluyendo la NIC 17 “Arrendamientos”, CINIIF 4 “Determinar si un Acuerdo contiene un Arrendamiento”, SIC 15 “Arrendamientos Operativos – Incentivos” y SIC 27 “Evaluar la Substancia de las Transacciones con la Forma Legal de un Arrendamiento”.	La Compañía no mantiene arrendamientos operativos como lo expresa la NIIF 16 Arrendamientos, es así como la aplicación de la

La NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción temprana para entidades que apliquen NIIF 15 “Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes” en o antes de la aplicación inicial de NIIF 16.

NIIF no genera ningún impacto al 31 de diciembre de 2019.

La NIIF 16 introduce un modelo contable de arrendamiento para los arrendatarios:

- a) Un arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo que representa su obligación de realizar los pagos correspondientes al canon de arrendamiento.
- b) Reconocerá la amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado consolidado de resultado.
- c) Separará el monto total de dinero pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo consolidado.

Hay excepciones opcionales para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de bienes de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la norma actual, es decir, el arrendador continúa clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

CINIIF 23

Esta interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.

Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales

La Administración está evaluando la opción de contratar servicio especializado para la cumplir con el requerimiento de la CINIIF 23 y será aplicado para el 1 de enero de 2020.

Esta interpretación aplica para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

Modificaciones a la NIIF 9: Características de prepago con compensación negativa

Aclaran que con el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple la condición SPPI, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago cualquiera que sea la razón para el pago adelantado. En otras palabras, las características de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente la evaluación de SPPI.

La Compañía no mantiene créditos con características de prepago, por lo tanto no se genera impacto al 31 de diciembre de 2019.

Existen disposiciones específicas de transición dependiendo de cuando las modificaciones se aplican en primer lugar, con respecto a la aplicación inicial de la NIIF 9.

Modificaciones a la NIC 28: Participaciones a largo plazo en entidades asociadas y negocios conjuntos

La modificación aclara que la NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de deterioro, se aplica a las participaciones a largo plazo. Adicionalmente, al aplicar la NIIF 9 a las participaciones a largo plazo, una entidad no tiene en cuenta los ajustes a su valor contable requerido por la NIC 28 (es decir, un ajuste al importe en libros de las participaciones a largo plazo derivadas de la asignación de las pérdidas de la entidad o evaluación de deterioro de acuerdo con la NIC 28).

La Compañía no mantiene participaciones a largo plazo con asociadas o negocios conjuntos, por lo tanto, no genera impacto.

Las modificaciones se aplican retroactivamente a períodos anuales que comiencen el 1 de enero el año 2019.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto, que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La Junta General de Socios no realiza aporte de activos o venta entre sus miembros por lo que no anticipa un impacto significativo.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida.

Modificaciones a la NIC 19: Modificación, reducción o liquidación de Planes de Beneficios de Empleados

Las enmiendas aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por la liquidación) se calcula mediante la medición del pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación), pero ignorando el efecto del techo de activo (que pueden surgir cuando el plan de beneficio definido está en una posición

La Compañía realiza todas las modificaciones pertinentes del costo de servicio pasado con su proveedor de Estudios Actuariales, la misma que está al pendiente de

excedente). NIC 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo de activo que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en una segunda etapa y se reconoce en la manera normal en otro resultado integral.

Los párrafos que se refieren a la medición del costo de servicio actual y el interés neto sobre el pasivo por beneficios definidos neto (activo) también se han modificado. La Compañía ahora está requerida a utilizar supuestos actualizados de esta nueva medición para determinar el costo de servicio actual y de interés neto durante el resto del período de información después del cambio en el plan.

la modificación de esta norma.

En el caso de los intereses netos, las enmiendas dejan claro que, para períodos posteriores a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos neto según lo establecida en la NIC 19.99, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (teniendo también en cuenta el efecto de las contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos).

Las modificaciones se aplican de forma prospectiva. Sólo se aplican a las modificaciones, reducciones o liquidaciones de planes, que ocurren en o después del inicio del período anual en el que se aplican primero las modificaciones a la NIC 19. Estas modificaciones deben ser aplicadas en períodos que inicien en o después del 1 de febrero de 2019.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

La Administración se encuentra evaluando la aplicación de esta normativa para el año 2020.

- NIC 12 Impuesto a las Ganancias - clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento - clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

3.2. Otras nuevas normas o modificaciones a normas e interpretaciones

Las siguientes enmiendas a las normas e interpretaciones serán aplicadas desde el 01 de enero de 2019. La Compañía espera que las nuevas modificaciones no tengan un impacto significativo sobre los estados financieros:

- Características de cancelación anticipada (instrumentos de deuda) a compensación negativa. (Enmiendas a la NIIF 9).
- Consecuencias en pagos de instrumentos financieros clasificados como patrimonio. (Enmienda a la NIC 12).
- Costos por préstamos elegibles para capitalización. (Enmienda a la NIC 23).
- Clasificación y Medición de Pago Basados en Acciones (Enmienda a la NIIF 2).
- Transferencias a Propiedad de Inversión (Enmienda a la NIC 40).

3.3. Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

A continuación se muestran las normas nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas. Un detalle es como sigue:

Normas y Modificaciones	Efectivas a partir de periodos que inicien en o después de:
Cambios en el Marco Conceptual para la presentación de Estados Financieros. (Enmienda dirigida específicamente a la NIIF 3 y aplicable a la NIC 8).	Enero 1, 2020
Definición de Negocio. (Enmienda a la NIIF 3).	Enero 1, 2020
Cambios en la definición de materialidad. (Enmiendas a la NIC 1 y NIC 8).	Enero 1, 2020
NIIF 17 Contratos de Seguros. (Deroga la NIIF 4).	Enero 1, 2021

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo, fue como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo		
Caja		
Caja chica	403	(80)
Subtotal	403	(80)
Bancos nacionales		
4.1		
Banco Produbanco S.A.	10.734	-
Banco Internacional S.A.	79	-
Banco General Rumiñahui S.A.	-	482
Banco de Guayaquil S.A.	-	48
Subtotal	10.813	530
Total	11.216	450

A la fecha de este informe el efectivo y sus equivalentes corresponde al disponible que le Compañía mantiene en sus cuentas corrientes en bancos domiciliados en Ecuador.

4.1. La calificación de riesgo para las instituciones financieras de acuerdo a las publicaciones requeridas por la Superintendencia de Bancos, es como sigue:

	<u>Calificación de riesgo</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Nombre de la Institución		
Banco Produbanco S.A.	AAA- / AAA-	AAA / AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA- / AAA	AAA- / AAA
Banco General Rumiñahui S.A.	AAA-	AAA-
Banco de Guayaquil S.A.	AAA / AAA	AAA / AAA

5. INVERSIONES:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un resumen de las inversiones, fue como sigue:

		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Inversiones no corrientes			
Inversiones fiduciarias	5.1	390.435	350.907
Inversiones asociadas	5.2	200	480
Total		<u>390.635</u>	<u>351.387</u>

- 5.1. En diciembre de 2019, la Compañía suscribió una Cesión de Derechos Fiduciarios de Aportes y beneficios, para lo cual fueron cedidos el 100% de los derechos. Un detalle de ellas se resume, a continuación:

Inversiones fiduciarias	Aportes	31/12/2019	31/12/2018
Inversión Fideicomiso Kamay	100% y 50%	713.905	643.713
Ajuste acumulado por aplicación VPP	-	(323.470)	(292.806)
Total		<u>390.435</u>	<u>350.907</u>

- 5.2. Las inversiones asociadas, se conformaban de la siguiente manera:

Inversiones asociadas	Aportes	31/12/2019	31/12/2018
Inmotrabahaq Cia Ltda	50%	200	200
Deitrabahaq Cia. Ltda	70%	-	280
Total		<u>200</u>	<u>480</u>

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un resumen de las cuentas por cobrar comerciales y otras, fue como sigue:

		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Activos financieros corrientes			
Clientes locales	6.1	10.079	1.713
Otras cuentas por cobrar	6.2	306.257	267.226
Subtotal		<u>316.336</u>	<u>268.939</u>
Activos financieros no corrientes			
Otras cuentas por cobrar	6.3	46.693	-
Subtotal		<u>46.693</u>	<u>-</u>
Total		<u>363.029</u>	<u>-</u>

- 6.1. Los clientes locales, se originan principalmente por compras de bienes y servicios a proveedores locales y tienen vencimientos corrientes de hasta 30, 60, 90 y 180 días y no generan interés alguno; mismos que se conformaban de la siguiente manera:

		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Clientes locales			
Domum Cía. Ltda.		8.080	-
Ayala & Asociados Cía. Ltda.		1.446	-
Otras		553	1.713
Total		<u>10.079</u>	<u>1.713</u>

- 6.2. Las otras cuentas por cobrar corrientes, corresponden principalmente a anticipos para nuevas oficinas en el Edificio Kamay, anticipos a proveedores entre otras. Estas cuentas por cobrar se conformaban de la siguiente manera:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Otras cuentas por cobrar		
Anticipo nueva oficina	164.084	-
Anticipo proveedores	113.132	231.642
Vehículo Fiat	29.210	29.210
Otras	(169)	6.374
Total	<u>306.257</u>	<u>267.226</u>

- 6.3. Las otras cuentas por cobrar no corrientes, corresponden principalmente al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Park por el monto de US\$ 46.693,00 para el año 2019.

7. INVENTARIOS:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un resumen del inventario, fue como sigue:

		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Inventarios			
Costo o valuación	7.1	1.168.518	429.245
Total		<u>1.168.518</u>	<u>429.245</u>

- 7.1. El costo o valuación del inventario estaba conformado principalmente por la construcción del Proyecto Kapia Urban Suites, mismo que se detalla a continuación:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Proyecto Kapia Urban Suites		
Estructura	411.167	-
Terreno	380.000	-
Costos indirectos	132.605	-
Acabados (VKA)	76.086	-
Acabados de casas	45.792	-
Instalaciones	41.035	-
Encofrados, herramientas y equipos	40.700	-
Albañilería de casas	35.496	-
Obras preliminares	3.930	-
Acomode areas comunales	1.191	-
Red agua potable	270	-
Alcantarillado via interior	246	-
Otros	-	429.245
Total	<u>1.168.518</u>	<u>429.245</u>

ESPACIO EN BLANCO

8. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPOS:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un resumen de la propiedad, mobiliario y equipos, fue como sigue:

		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Propiedad, mobiliario y equipos, neto			
Costo o valuación	8.1	626.765	187.632
(-) Depreciación acumulada		<u>(12.261)</u>	<u>(6.997)</u>
Total		<u>614.504</u>	<u>180.635</u>

8.1. Un detalle del costo o valuación de la propiedad, mobiliario y equipos, fue como sigue:

		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Costo o valuación			
Terrenos		60.000	60.000
Edificios y otros inmuebles		400.000	-
Muebles y enseres		27.533	25.471
Equipos de computación		6.130	4.791
Vehículos y equipos de transporte		<u>133.102</u>	<u>97.370</u>
Total		<u>626.765</u>	<u>187.632</u>

ESPACIO EN BLANCO

El movimiento de propiedades, muebles y equipos a la fecha de nuestra revisión, fue como sigue:

	Terrenos	Edificios y otros inmuebles	Muebles y enseres	Equipos de computación	Vehículos y equipos de transporte	TOTAL
<u>Costo o Valuación</u>						
<i>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018</i>	60.000	-	25.471	4.791	97.370	187.632
Adiciones	-	400.000	2.062	1.339	35.732	439.133
<i>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019</i>	60.000	400.000	27.533	6.130	133.102	626.765
<u>Depreciación Acumulada</u>						
<i>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018</i>	-	-	(2.654)	(1.112)	(3.231)	(6.997)
Depreciación	-	-	(2.651)	(1.014)	(1.599)	(5.264)
<i>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019</i>	-	-	(5.305)	(2.126)	(4.830)	(12.261)
<i>SALDO NETO, 2018</i>	60.000	-	22.817	3.679	94.139	180.635
<i>SALDO NETO, 2019</i>	60.000	400.000	22.228	4.004	128.272	614.504

9. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un resumen de las obligaciones con instituciones financieras, fue como sigue:

		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Obligaciones financieras, corrientes			
Tarjetas de crédito	9.1	13.670	10.713
Sobregiro bancario		15.740	27.369
Subtotal		29.410	38.082
 Obligaciones financieras, no corrientes			
Locales	9.2	1.131.759	27.345
Subtotal		1.131.759	27.345
Total		1.161.169	65.427

- 9.1. Corresponde al saldo adeudado en las tarjetas de créditos corporativas por el monto de US\$ 13.670,00 y US\$ 10.713,00 respectivamente; tal como se detalla, a continuación.

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Tarjetas de crédito		
Visa Produbanco	8.530	6.927
Visa Pichincha	5.140	3.786
Total	13.670	10.713

- 9.2. Corresponde a las obligaciones a largo plazo que la Compañía mantiene con las siguientes instituciones financieras:

Nombre de la Institución	Préstamos a C/P	Préstamos a L/P	TOTAL Préstamos
Banco de Guayaquil S.A.	-	27.345	27.345
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018	-	27.345	27.345
Nombre de la Institución	Préstamos a C/P	Préstamos a L/P	TOTAL Préstamos
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019			
Banco General Rumiñahui S.A.	-	860.000	860.000
Banco Internacional S.A.	-	233.803	233.803
Banco de Guayaquil S.A.	-	37.956	37.956
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019	-	1.131.759	1.131.759

ESPACIO EN BLANCO

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras, fue como sigue:

		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Pasivo, corriente			
Cuentas por pagar comerciales y otras			
Proveedores locales	10.1	110.116	223.460
Otras cuentas por pagar	10.2	348.937	233.336
Subtotal		459.053	456.796
 Pasivo, no corriente			
Cuentas por pagar comerciales y otras			
Anticipos de clientes	10.3	461.682	188.657
Subtotal		461.682	188.657
 Total		920.735	645.453

10.1. Los proveedores locales, se conformaban de la siguiente manera:

		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Proveedores locales			
Angelica Dolberg Carrera		29.018	-
Guillermo Pasquel		18.876	-
Blanca G. Rivera Barrera		15.905	-
Otros		46.317	223.460
Total		110.116	223.460

10.2. Las otras cuentas por cobrar, se conformaban de la siguiente manera:

		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Otras cuentas por pagar			
Guillen J.		120.000	-
Terreno kapia urban suites		80.000	-
Holcim Ecuador S.A.		25.766	-
Benedito M.		25.000	-
Martínez Z.		18.000	-
Aafecuador SCP		10.000	-
Otras		70.171	233.336
Total		348.937	233.336

ESPACIO EN BLANCO

- 10.3.** Corresponde principalmente a los anticipos entregados por clientes, que conforme a las políticas de venta de los departamentos, es recibir el 10% del valor de los inmuebles de acuerdo a lo estipulado en las promesas de Compra – Venta.

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Anticipos de clientes		
Morales L. Pino	154.400	-
Ruiz Miño Helga C.	50.696	-
García G. Mario F.	50.234	-
Pinto O. José Miguel	48.344	-
Carrillo F. Jennifer A.	39.540	-
Espin A. Jeanneth S.	28.214	-
Buitron L. Enrique	27.000	-
Rivera G. Karen E.	23.393	-
Tite C. Juan Carlos	10.000	-
Otras	29.861	188.657
Total	<u>461.682</u>	<u>188.657</u>

11. PARTES RELACIONADAS:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un resumen de partes relacionadas, fue como sigue:

		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Cuentas por pagar, corrientes			
Relacionadas			
Locales	11.1	461.078	411.265
Total		<u>461.078</u>	<u>411.265</u>

11.1. Las cuentas por cobrar relacionadas, corrientes, locales, se detallan, a continuación:

		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Relacionadas			
Inmotrabahaq		313.880	263.491
Deitrabahaq		61.796	76.153
Trabahaq		85.402	71.621
Total		<u>461.078</u>	<u>411.265</u>

ESPACIO EN BLANCO

12. **IMPUESTOS:**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el detalle de impuestos está conformado por:

Activo y pasivo por impuestos corrientes

El resumen del activo y pasivo por impuestos corrientes, fue como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Activos por impuestos corrientes		
Crédito tributario IVA	4.051	5.434
Crédito tributario Impuesto a la Renta	2.981	887
Anticipo de Impuesto a la Renta	271	-
Total	<u>7.303</u>	<u>6.321</u>
 Pasivos por impuestos corrientes		
SRI por pagar	5.513	1.519
IVA por pagar y retenciones	2.654	1.599
Retenciones en la fuente del IR por pagar	4.464	3.182
IR por pagar del ejercicio	1.474	3.131
Total	<u>14.105</u>	<u>9.431</u>

Movimiento

El movimiento de impuesto a la renta, fue como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Activo		
Saldo inicial al 01 de enero	887	887
Retenciones en la fuente del año	2.981	887
Ajustes	(616)	-
Compensación	-	(887)
Saldo final al 31 de diciembre del 2019	<u>3.252</u>	<u>887</u>
 Pasivo		
Saldo inicial al 01 de enero	3.131	3.131
Pago	(3.131)	(3.131)
Provisión del año	-	3.131
Ajustes	1.474	887
Compensación	-	(887)
Saldo final al 31 de diciembre del 2019	<u>1.474</u>	<u>3.131</u>

Activo y pasivo por impuestos, no corriente

El resumen del activo y pasivo por impuestos; no corriente, fue como sigue:

Impuestos diferidos		
Activos por impuestos diferidos		
Diferencias temporarias	1.474	1.474
Total	<u>1.474</u>	<u>1.474</u>

Movimiento:

Para el 2019 y 2018 el movimiento de impuestos diferidos generado por jubilación patronal y bonificación por desahucio, fue de US\$ 1.474,00 y US\$ 1.474,00 respectivamente.

Impuesto a la renta reconocido en resultados

El gasto del impuesto a la renta, incluye:

Impuesto a la renta corriente	-	2.746
Impuesto a la renta diferido	-	385
Total	-	3.131

Conciliación tributaria

Una reconciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable, fue como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
(Pérdida) utilidad del ejercicio	(110.968)	9.933
Menos: 15% participación trabajadores	-	(1.490)
	(110.968)	8.443
Diferencias permanentes		
Menos: 100% Otras rentas exentas	(45.140)	-
Más: Gastos no deducibles locales	83.478	4.249
Diferencias temporarias		
Generación		
Provisiones para desahucio	-	1.539
pensiones jubilares patronales		
(Pérdida) utilidad gravable	(72.630)	14.231
Impuesto a la renta causado 25% y 22%	-	3.131
Pago impuesto a la renta		
Menos: Anticipo determinado del ejercicio fiscal corriente (con rebaja)	(678)	-
IR causado mayor al anticipo determinado	(678)	3.131
Crédito Tributario generado por anticipo		
Menos: Retenciones en la fuente	(2.981)	(887)
Impuesto a la renta por pagar o saldo a favor del contribuyente	(3.659)	2.244

Tasa de impuesto a la renta

Las Sociedades constituidas en el Ecuador, sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.

Esta tarifa será más 3% (total 28%) cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital.

Cuando la participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa será del 28% (25%+ 3%) se aplicará a la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Asimismo, se aplicará la tarifa del 28% (25%+ 3%) a toda la base imponible, a la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares; sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

En caso de que una sociedad informe como último nivel de su cadena de propiedad a una persona natural que no sea residente fiscal del Ecuador, y que ésta, pueda ser un titular nominal o formal que, en consecuencia, no sea el beneficiario efectivo, ni revele la real propiedad del capital. El deber de informar establecido, se entenderá cumplido, sólo si es que la sociedad demuestra que dicha persona natural es el beneficiario efectivo.

Sólo las sociedades exportadoras habituales, las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de diez 10% de la tarifa del impuesto a la renta; es decir 15% sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, y en la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo; el aumento de capital debe cumplir con los requisitos que establezca el Reglamento y perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo siguiente.

Los sujetos pasivos que reinviertan sus utilidades, en el Ecuador, en proyectos o programas de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico acreditados por la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación tendrán una reducción del 10% cuando operen en un territorio del conocimiento; del 8% cuando sea en otros espacios del conocimiento y del 6% para el resto de actores. Esto aplica únicamente para sociedades productoras de bienes sobre el monto reinvertido, en las condiciones que lo establezca el Reglamento.

Para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una rebaja de tres 3% en la tarifa de impuesto a la renta; es decir, el 22%.

Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

El procedimiento para la aplicación de este beneficio será establecido por el Comité de Política Tributaria.

Revisión tributaria

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2014 al 2019, aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

Dividendos

Las sociedades constituidas o establecidas en Ecuador que distribuyan dividendos a personas naturales residentes en Ecuador o a sociedades residentes en el exterior, que se encuentren en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición o regímenes fiscales preferentes; o que tengan un beneficiario efectivo residente en Ecuador, sobre las utilidades distribuidas o dividendos retendrán impuestos adicionales equivalente a la diferencia entre la tasa de impuesto a la renta a que se encuentran sujetas las personas naturales menos la tasa de sociedades que va del 10% al 13% adicional según corresponda.

Determinación del anticipo del impuesto a la renta

Las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, las sociedades, y las empresas públicas sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico corriente, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal siguiente, equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de la aplicación de la siguiente fórmula:

- El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

El anticipo de impuesto a la renta, luego de restar las retenciones en la fuente del año corriente, se paga en dos cuotas, de acuerdo al noveno dígito del RUC según le corresponda, en julio y septiembre del siguiente año.

Para el año 2019 existen las siguientes exenciones

- El anticipo de impuesto a la renta no se considerará como pago mínimo.
- Las sociedades, las sucesiones indivisas y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Para el cálculo del anticipo, se excluirán de los rubros correspondientes, cuando corresponda, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.

Reconocimiento del ingreso tributario

El SRI mediante resolución No. NAC-DGERCGC16-00000138, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 726 con fecha 5 de abril del 2016, resuelve establecer las normas para determinar los ingresos gravables, costos y gastos deducibles imputables a contratos de construcción. A continuación se indican los artículos contenidos:

Artículo No. 1. *Ámbito de aplicación.* - Establézcanse las normas para determinar los ingresos gravables, costos y gastos deducibles imputables a los contratos de construcción.

Artículo No. 2. *Ingresos de los contratos de construcción.* - Los sujetos pasivos que obtengan ingresos provenientes de contratos de construcción deberán considerar lo siguiente:

1. *Los ingresos serán reconocidos y registrados como resultados del período; dicho reconocimiento dependerá del porcentaje de realización del contrato y del método contable utilizado para determinarlos.*
2. *En el caso de contribuyentes que mantengan contratos de construcción, cuyas condiciones contractuales establezcan procesos de fiscalización sobre planillas de avance de obra, los ingresos se considerarán como gravados para fines tributarios en el ejercicio fiscal en el cual dichas planillas hubieren sido certificadas o aprobadas por parte de sus contratantes, independientemente de la fecha de emisión de la factura o pago de las mismas. La(s) factura(s) de venta deberá(n) ser entregadas(s) por los contratistas en un plazo máximo de cinco días a partir de la fecha de aprobación definitiva de la(s) planilla(s).*

3. *En el caso de que los contratos de construcción se lleven a cabo entre partes relacionadas, la Administración Tributaria realizará las acciones correspondientes con el fin de verificar la fecha de ocurrencia de la emisión y aprobación de las planillas de avance de obra.*
4. *En el caso de que los contratos de construcción no establezcan procesos de fiscalización, los ingresos deberán ser declarados y tributados en el ejercicio fiscal, correspondiente a la fecha de emisión de las planillas de avance de obra.*

Artículo No. 3. Costos y gastos de los contratos de construcción.- Los costos y gastos del contrato deberán ser considerados como deducibles, según corresponda, en función de los ingresos gravados conforme las condiciones establecidas en el artículo anterior, en atención a lo dispuesto en el primer inciso del artículo 10 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Para que los costos y gastos sean deducibles deberán cumplir con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario y su Reglamento y deberán estar respaldados en comprobantes de venta, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios

La aplicación del modelo al reconocimiento del ingreso, costo y gastos antes descrito puede diferir con lo que establece la Norma Internacional de Contabilidad NIC 11 “Contratos de Construcción” y en referencia la NIIF 15 “Ingresos Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes”. Es responsabilidad de la administración la aplicación y los efectos que puedan tener en la elaboración de los estados financieros, así como la determinación de la base para el impuesto a la renta, tal como se describe en el art. 5 numeral 2:

“Páralos sujetos pasivos que se encuentran bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que hubieren firmado contratos de construcción desde el ejercicio fiscal 2010 en adelante, esta Administración Tributaria verificará la correcta aplicación de Norma Internacional de Contabilidad No. 11 “Contratos de Construcción”, en atención cronograma establecido en la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en Registro Oficial No. 498 emitida el 31 de diciembre de 2008 por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.”

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera “Ley 0”

Reformas fiscales Año 2019

Con fecha 29 de diciembre de 2017 mediante esta Ley, publicada en el R.O. Segundo Suplemento Año I No. 150, se realizaron, entre otras, las siguientes reformas que entraron en vigencia el 1 de enero del 2019:

- Las entidades del sector financiero popular y solidario resultantes de procesos de fusión de cooperativas de los dos últimos segmentos (y otros segmentos) y que cumplan con los requisitos y condiciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante 5 años, desde el primer año en el que se produzca la fusión. El Comité de Política Tributaria autorizará esta exoneración y su duración.
- Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, gozarán de la exoneración del impuesto a la renta durante 3 años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos, de conformidad con los límites y condiciones que se establezca por reglamento.

Deducciones especiales

- Será deducible (únicamente) los pagos efectuados por desahucio y pensiones jubilares patronales, conforme lo dispuesto en el Código de Trabajo, que no provengan de

provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores; sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de estos beneficios.

- A partir del 2019, existe un beneficio tributario para las empresas que adquieran bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria que califiquen como micro empresas.

Anticipo de impuesto a la renta

Otras Reformas:

- El SRI de oficio o previa solicitud del contribuyente, podrá conceder la reducción o exoneración del pago del anticipo del impuesto a la renta de conformidad con los casos, términos y las condiciones que se establezcan en el Reglamento.
- El SRI podrá disponer la devolución del anticipo, cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo y siempre que supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes en general o por segmentos (se establece mediante resolución). Sin embargo, el exceso sujeto a devolución no podrá ser mayor que la diferencia resultante entre el anticipo y el impuesto causado.

“El contribuyente presentará su petición debidamente justificada”.

- Este anticipo, en caso de ser acreditado al pago del impuesto a la renta causado o de no ser autorizada su devolución se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta, sin derecho a crédito tributario posterior.
- El SRI podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.
- Si el SRI encontrase indicios de defraudación, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan, aplicará un recargo del 200% sobre el monto devuelto indebidamente.
- En casos debidamente justificados en que sectores, subsectores o segmentos de la economía, a nivel nacional o dentro de una determinada circunscripción territorial, hayan sufrido una disminución significativa de sus ingresos y utilidades, a petición fundamentada del Ministerio del ramo, con informe del Director General del SRI y dictamen del ente rector de las finanzas públicas, el Presidente de la República, mediante decreto, podrá reducir o exonerar el valor del anticipo.
- La reducción, exoneración o devolución antes referidas podrán ser autorizadas sólo por un ejercicio fiscal a la vez.

Bancarización

- Sobre operaciones de más de US\$ 1.000,00 (antes US\$ 5.000,00) se establece la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Para que el costo o gasto, por cada caso, superior a US\$ 1.000,00 sea deducible para el cálculo del impuesto a la renta y el crédito tributario para el IVA sea aplicable, se requiere la utilización de cualquiera de los medios de pago antes referidos, con cuya constancia y el comprobante de venta se justificará la deducción o el crédito.

Reformas fiscales Año 2020

En el Suplemento del Registro Oficial No. 111 del 31 de diciembre de 2019, se expidió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, dando cumplimiento a la resolución de la Asamblea Nacional. A continuación, se resumen los principales incentivos y reformas tributarias:

Impuesto a la renta

- **Eliminación del anticipo de Impuesto a la renta**

Se elimina el anticipo obligatorio de Impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y serán equivalente al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

- **Deducibilidad de intereses en crédito externo**

Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos externos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas, el monto total de estos no podrá ser mayor al 300% con respecto al patrimonio. Tratándose de otras sociedades o personas naturales, el monto total de interés neto en operaciones efectuadas con partes relacionadas no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.

- **Dividendos distribuidos**

Se crea un nuevo impuesto a la distribución efectiva de utilidades. Según esta norma se considerará ingreso gravado a los dividendos distribuidos a favor de sociedades extranjeras y personas naturales no residentes en Ecuador. El ingreso gravado será igual al 40% del dividendo efectivamente distribuido y se aplicará la retención del 25% sobre dicho ingreso. En efecto esto implica el pago de un impuesto equivalente al 10% de los dividendos efectivamente distribuidos. No aplicará este impuesto solamente a quienes hayan suscrito un contrato de inversión con cláusula de estabilidad.

En el caso de que las sociedades incumplan con el deber de reportar la composición societaria, se deberá efectuar la retención del 35%. Por otra parte se modifica el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) en el sentido de que los dividendos enviados a paraísos fiscales estarán exentos de ISD, a menos que existan accionistas residentes o domiciliados en el Ecuador, que sean parte de la sociedad que distribuye los dividendos. No se podrá tomar como crédito tributario el impuesto pagado por la sociedad que distribuye los dividendos.

- **Provisión de jubilación patronal y desahucio**

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

- **Gastos personales**

Las personas que tengan ingresos netos mayores a US\$100.000,00 Dólares solo podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente.

- **Gastos de organización y patrocinio**

Existe deducción al Impuesto a la Reta sobre los gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales hasta un 150% en total. El reglamento establecerá los parámetros técnicos y formales que deberán cumplirse para acceder a la deducción.

- **Otros**

Se añade como deducción adicional 50% de los seguros de créditos contratados para la exportación.

Se considera como deducción adicional el 100% de costos y gastos de promoción y publicidad que se realicen dentro del programa "Plan estratégico para el desarrollo deportivo". Los contribuyentes que paguen o acrediten en cuenta ingresos gravados para su destinatario, deberán actuar como agentes de retención si son calificados por el SRI conforme a los criterios que fije el Reglamento.

Impuesto único

- **Contribución única y temporal**

Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a US\$ 1.000.000,00 (un millón de Dólares de los Estados Unidos de América) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, conforme la siguiente tabla:

Ingresos gravados desde:	Ingresos gravados hasta:	Pagarán una tarifa de:
1.000.000,00	5.000.000,00	0,10%
5.000.000,01	10.000.000,00	0,15%
10.000.000,01	En adelante	0,20%

Este impuesto no podrá ser superior al 25% del impuesto causado, declarado o determinado del ejercicio fiscal 2018. Esta contribución no es deducible, la declaración y el pago se hará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal.

- **Impuesto único a las actividades agropecuarias**

Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 1% y 2% en productos agrícolas, avícolas, pecuario, apícola, canícula y carnes en su estado natural, sin ningún tipo de proceso y tratamiento.

- **Impuesto único sector bananero**

Se modifica el impuesto a la renta único para las actividades del sector bananero, proveniente de la producción, venta local, y exportación de banano que se produzca en Ecuador, la cual varía entre el 1% y 3%.

Impuesto al Valor Agregado

- **IVA tarifa cero**

Están gravados con tarifa 0% los siguientes productos:

- ✓ Flores, follajes y ramas cortadas, en estado fresco, tinturadas y preservadas.
- ✓ Tractores de llantas de hasta 300 hp, incluyendo los utilizados en la actividad agropecuaria u otro cultivo agrícola;
- ✓ Glucómetro, tiras reactivas para medición de glucosa; bombas de insulina; marcapasos.

- ✓ Papel periódico.
- ✓ Embarcaciones, maquinarias, equipos de navegación y materiales para el sector pesquero artesanal.

- **IVA tarifa 12% servicios digitales**

Están gravadas las importaciones de servicios digitales, el suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting) y computación la nube (cloud computing).

Impuesto a los consumos especiales (ICE)

- **Modificaciones a base imponible**

Se realizan varias modificaciones a la base imponible, entre otras, un 30% de margen mínimo presuntivo de comercialización y se incluyen nuevos bienes y servicios gravados con este impuesto, entre otros, fundas plásticas, telefonía móvil a personas naturales. Se define los sujetos pasivos en calidad de contribuyentes y agentes de percepción. Se establecen las exenciones al ICE. Se modifica la tarifa aplicable de ciertos bienes gravados.

Impuesto a la salida de divisas

- **Se establecen exenciones**

A los pagos realizados al exterior por dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en Ecuador a favor de otras sociedades extranjeras o personas no residentes en Ecuador. Pagos al exterior por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de:

- ✓ Valores emitidos por sociedades domiciliados en Ecuador que fueron adquiridos al exterior.
- ✓ A inversiones del exterior ingresada al mercado de valores.
- ✓ Depósito a plazo fijo o inversiones con recursos del exterior en Instituciones del Sistema Financiero Nacional.

Pago por concepto de amortización de capital e intereses de un crédito destinado a la inversión en derechos representativos de capital.

Los pagos al exterior en la ejecución de proyectos financiados totalmente por créditos o fondos, de carácter no reembolsable de gobierno a gobierno.

ESPACIO EN BLANCO

13. **BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS:**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el resumen de los beneficios definidos para empleados, fue como sigue:

		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Pasivo corriente			
Beneficios a los empleados			
Obligaciones con el IESS	13.1	1.938	3.051
Beneficios de ley a empleados	13.2	4.070	6.595
Participación trabajadores por pagar	13.3	-	1.490
Subtotal		6.008	11.136
Pasivo no corriente			
Beneficios a empleados			
Jubilación Patronal	13.4	1.784	1.438
Desahucio	13.4	1.366	1.309
Subtotal		3.150	2.747
Total		9.158	13.883

13.1. Las obligaciones con el IESS, se conformaban de la siguiente manera:

		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Obligaciones con el IESS			
Aporte IESS Personal - Patronal		1.807	2.808
Fondo de reserva		-	83
Préstamos IESS		131	160
Total		1.938	3.051

13.2. Los beneficios de ley a los empleados, se conformaban de la siguiente manera:

		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Por beneficios de ley a empleados			
Sueldos por pagar		573	2.379
Décimo tercero sueldo		351	296
Décimo cuarto sueldo		2.710	2.282
Vacaciones		436	1.638
Total		4.070	6.595

13.3. De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores. Un detalle de la participación a los trabajadores, fue como sigue:

		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Participación trabajadores por pagar			
Saldo al inicio del año		1.490	-
Provisión del año		-	1.490
Pagos efectuados		(1.490)	-
Total		-	1.490

ESPACIO EN BLANCO

13.4. Jubilación patronal e indemnización por desahucio

Jubilación Patronal

A partir del año 2018 la provisión por jubilación patronal y desahucio deberán ser consideradas como no deducibles en su totalidad; no obstante, la norma incluye la posibilidad de reportar esta diferencia como temporal y por tanto generar un activo por impuesto diferido, mismo que será utilizado como beneficio únicamente al momento en que se produzca el pago efectivo de estos rubros.

Adicionalmente, la norma permite considerar como no sujetos al impuesto a la renta aquellos ingresos que se generen en la reversión de provisiones por jubilación patronal que no hubieren sido utilizadas.

De acuerdo con disposiciones del CT, los trabajadores que por veinte y cinco años o más, hubieran prestado sus servicios en forma continuada o ininterrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores (a partir de los veinte años, de forma proporcional) sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

Indemnización por Desahucio

De acuerdo con el CT, la Compañía mantiene un pasivo para indemnizaciones por desahucio en los casos de terminación de la relación laboral solicitada por el empleador o el trabajador, la Compañía deberá pagar el 25% de la última remuneración mensual por cada año de servicio.

El informe actuarial preparado para la Compañía, ha sido elaborado en base a los principios y normas actuariales generalmente aceptadas, a la normativa legal y reglamentaria del Código del Trabajo y al cálculo de las provisiones proporcionales al tiempo de servicio, según la metodología de la norma internacional de contabilidad NIIF (IAS 19 R).

Los supuestos actuariales utilizados en esta valoración son insesgados y compatibles entre sí, es decir reflejan de manera realista el comportamiento esperado de las variables que afectarán los Pasivos y que han sido determinadas conforme los parámetros económicos y financieros vigentes a la fecha de valoración.

Se ha utilizado la información demográfica y salarial proporcionada por la Compañía. Finalmente, conforme a lo establecido en la resolución NAC-DGERCGC14-00096 publicada el 31 de enero del 2014 **ACTUARIA CONSULTORES CÍA. LTDA.**, remitirá al Servicio de Rentas Internas (SRI) en medio magnético la información relativa a los cálculos actuariales efectuados en el periodo económico vigente.

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

ESPACIO EN BLANCO

14. **PATRIMONIO:**

- **Capital social**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social se encontraba conformado por 100.000 acciones ordinarias y nominativas respectivamente de US\$ 1,00 cada una totalmente pagadas, distribuidos en 2 Socios, tal como se resume a continuación:

Cuadro de Integración de Capital				
Capital suscrito o asignado	Nacionalidad	Capital	No. de Participaciones	%
Yesenia Yolanda Calero T.	Ecuatoriana	10.000	10	10%
Trabahaq	Ecuatoriana	90.000	90	90%
		100.000	100	100%

- **Reserva legal**

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

- **Adopción NIIF**

Los ajustes resultantes del proceso de conversión conforme a las NIIF aplicados por la Compañía al inicio del año de transición (2019) fueron registrados con cargo a esta cuenta como lo determina la NIIF No. 1 “Adopción por Primera Vez de las NIIF” mismo que fue ajustado con cuentas patrimoniales en el 2018.

- **Otros resultados integrales**

Corresponden a las ganancias o pérdidas actuariales originadas en el cálculo de provisiones de beneficios definidos para empleados por jubilación patronal e indemnización por desahucio.

- **Utilidades acumuladas**

Las utilidades retenidas están a disposiciones de los Socios de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos. Las pérdidas amortizables acumuladas para efectos tributarios pueden amortizarse hasta en 5 años después que se originaron.

- **Utilidad por acción**

La Compañía presenta información sobre la Utilidad por Acción (UPA) básica y la utilidad por acción diluida correspondiente a sus acciones ordinarias.

La UPA básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a los socios poseedores de acciones ordinarias de la Compañía entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por las acciones propias que se poseen. Debido a que no existen efectos dilutivos, la utilidad básica por acción y la diluida es la misma.

ESPACIO EN BLANCO

15. GESTIÓN DE RIESGOS:

En el curso normal de su negocio y actividades, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de diferente naturaleza que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y en consecuencia sus resultados.

15.1. Competencia

El sector en el cual opera la Compañía enfrenta un alto grado de competitividad, los cuales ofrecen similares servicios, esta situación se mantendrá en el mediano plazo.

La Compañía para mitigar esta situación revisa periódicamente sus estrategias y las tarifas de los servicios y nuevos servicios, para atender la demanda de sus clientes.

15.2. Nivel de actividad económica ecuatoriana

Las operaciones de la Compañía se desarrollan en Ecuador, orientadas a la compra, venta, intermediación, mandato, permuta, adquisición comodato, arrendamiento, anticresis, avalúos y peritajes, rehabilitación, promoción y venta de toda clase de inmuebles rústicos o urbanos. La estructura y planificación de negocios y proyectos inmobiliarios, para lo que podrá realizar cuentas operacionales de alquiler y explotación de bienes inmuebles, propios o alquilados, cuyas economías experimentan una recesión por los efectos de la crisis económica.

15.3. Políticas de administración de riesgo financiero

La Compañía por la naturaleza de sus actividades, está expuesta a riesgos de crédito, tasa de interés y liquidez, los cuales son monitoreados constantemente a fin de identificar y medir y sus impactos y establecer los límites y controles que reduzcan los efectos en los resultados de la Compañía.

El proceso de evaluación y control de los riesgos en el negocio es crítico para la rentabilidad y la Gerencia de la Compañía es responsable por las exposiciones de riesgo. El proceso de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria.

La gestión de riesgos tiene como base los Socios y la Gerencia de la Compañía, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con áreas como se explica a continuación:

(i) Socios

Los Socios son los responsables del enfoque general para el manejo de riesgos. La Gerencia proporciona los principios generales para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros.

(ii) Gerencia General

La Gerencia General es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos, la cual proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros.

(iii) Gerencia Financiera

La Gerencia Financiera es responsable del control y administración del flujo de fondos de la Compañía en base a las políticas, procedimientos y límites establecidos por los Socios y la Gerencia de la Compañía, incluyendo el

seguimiento a dichos procedimientos para mejorar la administración de riesgos de la Compañía.

15.4. Gestión de riesgos financieros

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas actualmente en uso por parte de la Gerencia para mitigar tales riesgos, si es el caso.

15.4.1. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado controla el valor justo de los instrumentos financieros por los cambios en los precios de mercado, los cuales dependen de las variaciones de la tasa de interés, tasa de cambio y otros riesgos de precios, entre los cuales está el riesgo de patrimonio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en bancos.

15.4.2. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de la tasa de interés permite evaluar y monitorear el valor justo de los instrumentos financieros, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado está principalmente relacionada con las obligaciones de la Compañía de deuda por las tasas de interés variables.

La Compañía evalúa periódicamente la exposición de la deuda de corto y largo plazo frente a los cambios en la tasa de interés, considerando sus expectativas propias respecto de la evolución futura de tasas.

15.4.3. Riesgo de liquidez

La Gerencia tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo para la gestión de liquidez de manera que se pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo. Por su parte, el riesgo de liquidez se administra, manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo principalmente de partes relacionadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

A continuación, se presenta un resumen del nivel de liquidez en un período de 12 meses desde la fecha de los estados financieros:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Nivel de liquidez		
Activo corriente	1.519.522	729.513
Pasivo corriente	969.654	926.710
Total	<u>1,57</u>	<u>0,79</u>

15.4.4. Riesgo de gestión de capital

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, las ratios establecidos por la Gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital, que es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el balance general son:

- (i) Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que espera obtener retornos a los Socios y beneficios a los otros participantes; y
- (ii) Mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

15.4.5. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

A continuación, se incluye un detalle por categoría los activos financieros que representan riesgo de crédito. La máxima exposición de riesgo de crédito que mantiene la Compañía a la fecha de presentación es:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo y equivalentes al efectivo	11.216	450
Cuentas por cobrar comerciales y otras C/P	316.336	268.939
Total	374.245	269.389
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar comerciales y otras C/P	459.053	456.796
Cuentas por cobrar relacionadas C/P	461.078	411.265
Cuentas por pagar comerciales y otras L/P	461.682	188.657
Total	1.381.813	1.056.718

16. INGRESOS:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un resumen de los ingresos por actividades ordinarias y la prestación de servicios de la Compañía, fue como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Ingresos de actividades ordinarias		
Ingresos de actividades ordinarias 16.1	35.197	44.357
Otros ingresos de actividades ordinarias	20	-
Subtotal	35.217	44.357
Otros ingresos		
Utilidad en venta de activo fijo	-	142
Otras rentas 16.2	87.493	111.552
Subtotal	87.493	111.694
Total	122.710	156.051

16.1. Los ingresos por actividades ordinarias se conformaban por las ventas que la Compañía realizó durante los períodos auditados por los montos de: US\$ 35.197,00 y US\$ 44.357,00 respectivamente.

16.2. Las otras rentas corresponden a reembolsos de gastos, ingresos diferidos, valor patrimonial proporcional y otras, por los montos de: US\$ 87.493,00 y US\$ 111.552,00 respectivamente.

17. GASTOS:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un resumen de los gastos, fue como sigue:

		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Gastos			
Gastos de administración	17.1	95.522	135.950
Gastos financieros		138.156	4.476
Otros gastos		-	5.692
Total		<u>233.678</u>	<u>146.118</u>

17.1. Los gastos de administración, se conformaban de la siguiente manera:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
GASTOS	Administración	Administración
Otros gastos	18.914	9.210
Mantenimiento y reparaciones	17.959	7.206
Sueldos y salarios	17.679	51.038
Depreciaciones	9.084	6.141
Impuestos, contribuciones y otros	7.351	3.182
Honorarios y comisiones	7.071	12.868
Aportes a la seguridad social	4.728	10.782
Servicios básicos	2.686	2.270
Gastos de gestión	2.201	1.826
Gasto planes de beneficios a empleados	1.778	2.300
Seguros y reaseguros	1.729	5.107
Suministros	1.685	4.712
Beneficios sociales e indemnizaciones	1.392	6.853
Transporte	1.261	2.562
Combustibles	4	32
Promoción y publicidad	-	8.283
Comisiones	-	1.578
Total	<u>95.522</u>	<u>135.950</u>

18. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros (Mayo, 29 de 2020) no se produjeron eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

La situación al 31 de diciembre de 2019 indica que se había informado un número limitado de casos de un virus desconocido por la Organización Mundial de la Salud (OMS). No había evidencia explícita de transmisión de persona a persona en esa fecha y las acciones tomadas a esa fecha afectaban a un número reducido de población y a un área específica en China. Estas eran las condiciones que existían al 31 de diciembre del 2019. La propagación posterior del virus y su identificación como un nuevo coronavirus no proporciona aún evidencia adicional sobre la situación que existía al 31 de diciembre de 2019, por lo tanto, es un evento que no implica ajustes.

La Gerencia analizó que la medición de los activos y pasivos reflejen solo las condiciones existentes en la fecha del informe. Los análisis posteriores que no deben reflejarse en la medición son los siguientes:

- ✓ Perdidas crediticias esperadas según la NIIF 9 (instrumentos financieros).
- ✓ El valor neto de realización según la NIC 2 (Inventarios).
- ✓ Activos por impuestos diferidos de acuerdo a la NIC 12, Impuestos a las ganancias, y
- ✓ Cualquier activo o pasivo medido a valor razonable.

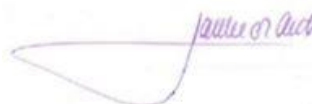
La NIC 10 define un evento que implica ajuste como un evento que proporciona evidencia de condiciones que existían a la fecha de reporte. Un evento que no implica ajuste se refiere a aquellos que son indicativos de condiciones que surgieron después de la fecha de reporte. En consecuencia, la propagación del coronavirus es un evento que no implica ajustes. Sin embargo, los eventos posteriores a la fecha del balance a veces proporcionan información adicional sobre las incertidumbres que existían en la fecha del balance. El juicio puede ser requerido en algunas situaciones, por ejemplo, la bancarrota de un cliente posterior a la fecha del balance podría reflejar problemas existentes más allá de la propagación del coronavirus.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS:

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación final.



Arq. Jorge E. Calero
Representante Legal



Ing. Jacqueline Guerrero
Contadora General