

INMOTRABAHAQ CÍA. LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INMOTRABAHAQ CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

CONTENIDO	PÁGINA
Informe de los auditores independientes	3
Estado de situación financiera separado	6
Estado de resultados integrales separado	7
Estado de cambios en el patrimonio separado	8
Estado de flujos de efectivo separado	9
Estados de flujos de efectivo y conciliación separado	10
Notas a los estados financieros	11-47

ABREVIATURAS

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SCVS	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
SRI	Servicio de Rentas Internas
IVA	Impuesto al Valor Agregado
ISD	Impuesto a la Salidas de Divisas
ICE	Impuesto a los Consumos Especiales
IR	Impuesto a la Renta
LRTI	Ley de Régimen Tributario Interno
RLRTI	Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno
CT	Código de Trabajo
CINII	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
FVORI	Valor razonable (Fair value) con cambios en otro resultado integral
FVR	Valor razonable (Fair value) con cambios en resultados
US\$	Dólares de los Estados Unidos de América
INEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
PIB	Producto Interno Bruto
TIE	Tipo Impositivo Efectivo
OMS	Organización Mundial de la Salud

Informe de los Auditores Independientes

A los Socios de
INMOTRABAHAQ CÍA. LTDA.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados que se adjuntan de **INMOTRABAHAQ CÍA. LTDA. (la Compañía)**, que comprenden el estado de situación financiera separado al 31 de diciembre de 2019, y los correspondientes estados separado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas que incluyen notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera separada de la compañía al 31 de diciembre del 2019, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Separados” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis – Estados financieros separados

Sin calificar nuestra opinión informamos que la Compañía prepara sus estados financieros separados que son parte de los estados financieros consolidados de la matriz conforme lo requieren las NIIF; los cuales deber ser leídos en forma conjunta con estos estados financieros.

Información presentada en adición a los estados financieros separados

La Administración es responsable por la preparación de información adicional a los estados financieros separados, la cual comprende el Informe Anual de la Gerencia, pero no incluye el juego completo de estados financieros separados y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe. Nuestra opinión sobre los estados financieros separados de la Compañía, no incluye dicha información adicional y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

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

Una vez que leamos el Informe Anual de la Gerencia, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los socios de la Compañía.

Informe de los Auditores Independientes (continuación)

Responsabilidades de la administración de la Compañía en relación con los estados financieros separados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las NIIF y del control interno determinado por la Administración necesaria para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

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

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con NIA siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la

Informe de los Auditores Independientes (continuación)

evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de modo que logran una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada, y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, se emite por separado.



DR. CARLOS JAVIER AYALA CASTRO

Socio

RNCPA No.17-716

Mayo, 29 de 2020

D.M. Quito, Ecuador.

Ayala & Asociados Auditcontsa Cía. Ltda.

SC – RNAE 1067

INMOTRABAHAQ CÍA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

Activos	Notas	31/12/2019	31/12/2018
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	3.006	200
Cuentas por cobrar comerciales y otras	5	235.276	225.414
Cuentas por cobrar relacionadas y otras	9	313.880	263.491
Activos por impuestos corrientes	10	1.899	3.483
Inventarios	6	104.931	992.937
Total activos corrientes		658.992	1.485.525
Activos no corrientes:			
Activo por impuesto diferido	10	6.394	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras	5	-	211
Total activos no corrientes		6.394	211
Total activos		665.386	1.485.736
Pasivos y patrimonio de los socios			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones con instituciones financieras	7	37.997	533.713
Cuentas por pagar comerciales y otras	8	113.126	176.140
Pasivos por impuestos corrientes	10	27.120	13.435
Total pasivos corrientes		178.243	723.288
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras	8	202.659	468.175
Cuentas por pagar relacionadas y otras	9	216.528	325.000
Total pasivos no corrientes		419.187	793.175
Total pasivos		597.430	1.516.463
Patrimonio de los socios:			
Capital social	11	400	400
Efectos de adopción NIIF		6.394	-
Resultados acumulados		61.162	(31.127)
Total patrimonio de los socios		67.956	(30.727)
Total pasivos y patrimonio de los socios		665.386	1.485.736



Arq. Jorge E. Calero
Representante Legal



Ing. Jacqueline Guerrero
Contadora General

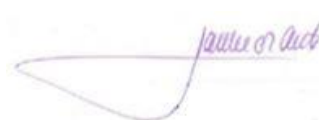
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

INMOTRABAHAQ CÍA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES SEPARADO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Ingresos:			
Ingresos de actividades ordinarias	13	1.577.554	1.310.915
Costo de ventas	14	(1.429.903)	(1.217.667)
Utilidad bruta en ventas		147.651	93.248
Gastos:			
Gastos de administración	14	(5.484)	(6.309)
Total gastos		(5.484)	(6.309)
Resultado integral, neto de operación		142.167	86.939
Otros ingresos (egresos):			
Gastos financieros		(38.044)	(45.204)
Otros ingresos		350	752
Total otros ingresos (egresos), neto		(37.694)	(44.452)
Resultado integral antes de impuesto a la renta		104.473	42.487
IMPUESTO A LA RENTA			
Impuesto a la renta		(19.822)	(8.403)
UTILIDAD/PÉRDIDA DEL AÑO		84.651	34.084



Arq. Jorge E. Calero
Representante Legal



Ing. Jacqueline Guerrero
Contadora General

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

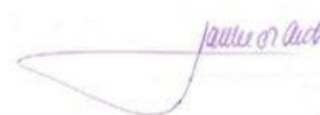
INMOTRABAHAQ CÍA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS SEPARADO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital	Efectos de adopción NIIF	Ganancias acumuladas	Total patrimonio
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017	400	-	(65.211)	(64.811)
Utilidad (pérdida) del ejercicio	-	-	34.084	34.084
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018	400	-	(31.127)	(30.727)
Ajuste por efecto de adopción NIIF	-	6.394	-	6.394
Reclasificación de cuentas	-	-	7.638	7.638
Utilidad (pérdida) del ejercicio	-	-	84.651	84.651
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019	400	6.394	61.162	67.956



Arq. Jorge E. Calero
Representante Legal



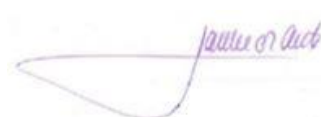
Ing. Jacqueline Guerrero
Contadora General

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

INMOTRABAHAQ CÍA. LTDA.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicio	1.517.514	1.310.915
Clases de pagos por actividades de operación		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.020.693)	(891.823)
Intereses pagados	-	(45.204)
Impuestos a las ganancias pagados	(3.147)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	(2.790)	-
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	490.884	373.888
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	(6.394)	-
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de inversión	(6.394)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Pagos de préstamos	(495.716)	(381.311)
Otras entradas (salidas) de efectivo	14.032	-
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento	(481.684)	(381.311)
Aumento/Disminución neta en efectivo y sus equivalentes	2.806	(7.423)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	200	7.623
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3.006	200

Arq. Jorge E. Calero
Representante LegalIng. Jacqueline Guerrero
Contadora General

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

INMOTRABAHAQ CÍA. LTDA.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO Y CONCILIACIÓN SEPARADO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Conciliación del resultado integral neto con el efectivo provisto por las actividades de operación:		
Utilidad del año	84.651	34.084
Ajuste por partidas distintas al efectivo:		
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	19.822	8.403
Cambios en activos y pasivos:		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(60.040)	(57.128)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-	(3.272)
(Incremento) disminución en inventarios	888.006	394.813
(Incremento) disminución en otros activos	1.584	-
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(437.002)	(94.813)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-	91.801
Incremento (disminución) en otros pasivos	(6.137)	-
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	<u>490.884</u>	<u>373.888</u>



Arq. Jorge E. Calero
Representante Legal



Ing. Jacqueline Guerrero
Contadora General

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

INMOTRABAHAQ 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 23 de enero del 2011 y denominada: **IMOBELLEVEU 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.12.548, fue inscrita bajo el número 0431 del Registro Mercantil, Tomo 143, Repertorio No. 006883, 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.

Mediante el Acta de Junta Universal No. 0000007 celebrada el día viernes 13 de mayo del 2016, se aprobó el Cambio de Denominación de la Compañía y la Reforma del Estatuto Social. Con fecha 27 de julio del 2016, según el Trámite No. 46950, Repertorio No. 33430, Inscripción No. 3263, se llevó a cabo el cambio de denominación de la Compañía **IMOBELLEVEU CÍA. LTDA.**, por **INMOTRABAHAQ CÍA. LTDA.**, mediante escritura pública otorgada ante la notaria No. 6 del D.M., de 30 de junio del 2016. Se tomó nota al margen de la inscripción No. 431 del registro Mercantil de 15 de febrero de 2012, tomo 143. 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 periodo 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. 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.

2.15. 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.

2.16. 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.

2.17. 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.

2.18. 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.

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)
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.

2.19. 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.

2.20. 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.

2.21. 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.

- **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.

- **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 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 períodos 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

NIIF 16 Arrendamientos

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 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.

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

La Compañía no mantiene arrendamientos operativos como lo expresa la NIIF 16 Arrendamientos, es así como la aplicación de la NIIF no genera ningún impacto al 31 de diciembre de 2019.

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 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 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.

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

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

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 la modificación de esta norma.

(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. **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:**

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		-	200
Caja general		871	-
Subtotal		871	200
Bancos nacionales			
	4.1		
Banco Pichincha C.A.		2.135	-
Subtotal		2.135	-
Total		3.006	200

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 Pichincha C.A.	AAA- / AAA-	AAA / AAA-

5. **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			
Cientes locales	5.1	4.624	-
Otras cuentas por cobrar	5.2	230.652	225.414
Total		235.276	225.414

ESPACIO EN BLANCO

- 5.1. 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>
Cientes locales		
Tambo R. Julio Alejandro	2.463	-
Caicedo V. Laura E.	1.113	-
Otras	1.048	-
Total	<u>4.624</u>	<u>-</u>

- 5.2. Las otras cuentas por cobrar corresponden principalmente a anticipos a proveedores por el monto de US\$ 230.652,00y US\$ 225.414,00 respectivamente.

6. 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	6.1	104.931	992.937
Total		<u>104.931</u>	<u>992.937</u>

- 6.1. Los inventarios se encuentran presentados a Valor Neto de Realización (VNR) ya que los productos que mantiene la Compañía en stock presentan razonablemente la determinación de sus costos, por lo que no es necesario la determinación de ajustes por Obsolescencia y Caducidad de los mismos ya que la Compañía acumula todos los costos de la construcción en el proyecto inmobiliario Villa Kampu, mismo que se presenta, a continuación:

		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Proyecto Villa Kampu			
Inversion villa Kampu		2.752.501	2.210.604
Costo de ventas etapa 1		(1.217.667)	(1.217.667)
Costo de ventas etapa 2		(1.429.903)	-
Total		<u>104.931</u>	<u>992.937</u>

7. 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			
Locales	7.1	-	470.000
Sobregiro bancario		37.997	63.713
Total		<u>37.997</u>	<u>533.713</u>

- 7.1. Corresponde al saldo que la Compañía mantenía para el año 2018 con el Banco Pichincha por el monto de US\$ 200.000,00 y US\$ 270.000,00 mismos que se vencieron en enero del 2019 a una tasa de interés anual del 11,83%.

8. 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	8.1	113.006	105.606
Otras cuentas por pagar		120	70.534
Subtotal		<u>113.126</u>	<u>176.140</u>
 Pasivo, no corriente			
Cuentas por pagar comerciales y otras			
Anticipos de clientes	8.2	202.659	468.175
Subtotal		<u>202.659</u>	<u>468.175</u>
 Total		<u><u>315.785</u></u>	<u><u>644.315</u></u>

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

		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Proveedores locales			
Angelica Dolberg C.		41.913	-
Bagant Ecuatoriana		23.481	-
Mercadeo y ventas Davce		9.782	-
Cristobal H. Morales G.		7.090	-
Lomas R. Darwin M.		6.798	-
Rivera B. Blanca G.		6.370	-
Otros		17.572	105.606
Total		<u><u>113.006</u></u>	<u><u>105.606</u></u>

8.2. Los anticipos a proveedores corresponden principalmente a pagos realizados por anticipado a proveedores de bienes y servicios, que son necesarios para la construcción de los proyectos inmobiliarios, mismos que se conformaban de la siguiente manera:

		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Anticipos de clientes			
Vozmediano S. Constanza B.		91.090	-
Sánchez L. Paúl S.		83.000	-
Mera C. Jhonny M.		81.544	-
Páez P. Alvaro D.		79.779	-
Reconocimiento de ingreso		(202.659)	-
Otras		69.905	468.175
Total		<u><u>202.659</u></u>	<u><u>468.175</u></u>

ESPACIO EN BLANCO

9. 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 cobrar, corrientes			
Relacionadas			
Socios, partícipes o beneficiarios	9.1	313.880	263.491
Subtotal		313.880	263.491
 Cuentas por pagar, no corrientes			
Relacionadas			
Otras por cobrar	9.2	216.528	325.000
Total		530.408	588.491

9.1. Corresponde al saldo que Iditrabahaq Cía. Ltda., adeuda a la Compañía por el monto de US\$ 313.880,00 y US\$ 263.491,00 respectivamente, misma que no genera un interés alguno.

9.2. Corresponde al saldo que la Socia Lidia C. López Montenegro adeuda a la Compañía por el monto de US\$ 216.528,00 y US\$ 3250.000,00 respectivamente, misma que no genera un interés alguno.

10. 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 Impuesto a la Renta		-	3.483
Anticipo de Impuesto a la Renta		1.899	-
Total		1.899	3.483
 Pasivos por impuestos corrientes			
SRI por pagar		3.608	8.403
IVA por pagar y retenciones		831	1.058
Retenciones en la fuente del IR por pagar		6.006	3.974
IR por pagar del ejercicio		16.675	-
Total		27.120	13.435

ESPACIO EN BLANCO

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	3.483	3.483
Retenciones en la fuente del año	3.147	3.272
Ajustes	-	211
Compensación	(4.731)	(3.483)
Saldo final al 31 de diciembre del 2019	<u>1.899</u>	<u>3.483</u>
Pasivo		
Saldo inicial al 01 de enero	-	8.403
Pago	-	(8.403)
Provisión del año	19.822	8.403
Ajustes	-	(4.920)
Compensación	(3.147)	(3.483)
Saldo final al 31 de diciembre del 2019	<u>16.675</u>	<u>-</u>

Activo y pasivo por impuestos, no corriente

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Impuestos diferidos		
Activos por impuestos diferidos		
Por pérdidas tributarias	6.394	-
Total	<u>6.394</u>	<u>-</u>

Movimiento:

Para el año 2019 el movimiento de impuestos diferidos generado por pérdidas tributarias, fue de US\$ 6.394,00

Impuesto a la renta reconocido en resultados

El gasto del impuesto a la renta, incluye:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Gasto de Impuesto a la Renta		
Impuesto a la renta corriente	26.216	8.403
Impuesto a la renta diferido	(6.394)	-
Total	<u>19.822</u>	<u>8.403</u>

ESPACIO EN BLANCO

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	104.473	42.487
Menos: 15% participación trabajadores	-	-
	104.473	42.487
Diferencias permanentes		
Más: Gastos no deducibles locales	390	2.330
Menos: Amortización pérdidas tributarias	-	(11.204)
Diferencias temporarias		
Generación		
Amortización de pérdidas tributarias	(25.576)	-
(Pérdida) utilidad gravable	79.287	33.613
Impuesto a la renta causado 25%	19.822	8.403
Pago impuesto a la renta		
Menos: Anticipo determinado del ejercicio fiscal corriente (con rebaja)	(9.497)	-
IR causado mayor al anticipo determinado	10.325	8.403
Crédito Tributario generado por anticipo		
Menos: Retenciones en la fuente	(3.147)	(3.272)
Menos: Crédito tributario años anteriores	-	(211)
Impuesto a la renta por pagar o saldo a favor del contribuyente	7.178	4.920

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.

11. PATRIMONIO:

- **Capital social**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social se encontraba conformado por 400 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	%
Iditrabahq Cía. Ltda.	Ecuatoriana	200	50	50%
Lidia C. López Montenegro	Ecuatoriana	200	50	50%
		400	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 disposición 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.

12. 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.

12.1. 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.

12.2. 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, cuyas economías experimentan una recesión por los efectos de la crisis económica.

12.3. 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.

12.4. 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.

12.4.1. 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.

12.4.2. 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.

12.4.3. 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.

ESPACIO EN BLANCO

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	658.992	1.485.525
Pasivo corriente	178.243	723.288
Total	<u>3,70</u>	<u>2,05</u>

12.4.4. 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.

12.4.5. 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	3.006	200
Cuentas por cobrar comerciales y otras C/P	235.276	225.414
Total	<u>552.162</u>	<u>489.316</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar comerciales y otras C/P	113.126	176.140
Cuentas por pagar comerciales y otras L/P	202.659	468.175
Cuentas por cobrar relacionadas L/P	216.528	325.000
Total	<u>532.313</u>	<u>969.315</u>

ESPACIO EN BLANCO

13. 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	13.1	1.253.817	1.378.951
Otros ingresos de actividades ordinarias		<u>325.373</u>	<u>70.000</u>
Subtotal		<u>1.580.826</u>	<u>1.586.987</u>
Otros ingresos			
Otras rentas		<u>350</u>	<u>752</u>
Subtotal		<u>350</u>	<u>752</u>
Total		<u><u>1.581.176</u></u>	<u><u>1.587.739</u></u>

13.1. Los ingresos por actividades ordinarias se conformaban por las ventas que la Compañía realizó durante los períodos auditados por los montos de: US\$ 1.253.817,00 y US\$ 1.378.951,00 respectivamente.

14. COSTOS Y GASTOS:

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

		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Costos y gastos			
Costo de ventas	14.1	1.429.903	1.217.667
Gastos de administración	14.2	5.484	6.309
Gastos financieros		<u>38.044</u>	<u>45.204</u>
Total		<u><u>1.473.431</u></u>	<u><u>1.269.180</u></u>

14.1. Corresponde al costo de los proyectos que la Compañía mantiene actualmente por el monto de US\$ 1.429.903,00 y US\$ 1.217.667,00 respectivamente.

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
GASTOS	<u>Administración</u>	<u>Administración</u>
Servicios básicos	2.288	2.354
Impuestos, contribuciones y otros	1.734	1.100
Mantenimiento y reparaciones	501	714
Suministros	208	189
Seguros y reaseguros	-	624
Honorarios y comisiones	-	138
Promoción y publicidad	-	48
Transporte	-	26
Otros gastos	<u>753</u>	<u>1.116</u>
Total	<u><u>5.484</u></u>	<u><u>6.309</u></u>

15. 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,

podrían 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:

- ✓ Pérdidas 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.

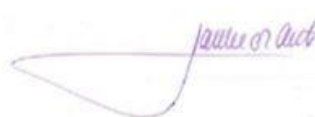
La NIC 10 define un evento que implica ajuste como un evento que proporciona evidencia de condiciones que existían a la fecha de reporte. Un evento que no implica ajuste se refiere a aquellos que son indicativos de condiciones que surgieron después de la fecha de reporte. En consecuencia, la propagación 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.

16. 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