CORPRANCAGUA CÍA. LTDA.

Informe de los Auditores Independientes a los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

CORPRANCAGUA CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Índice

Informe de los auditores independientes:	2 – 6
Estado de situación financiera:	7 – 8
Estado de resultado integral:	9
Estado de cambios en el patrimonio:	10
Estado de flujos de efectivo:	11
Notas a los estados financieros:	12 – 48

Abreviaturas usadas:

NIIF	Norma Internacional de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
CPA	Contador Público Autorizado
SRI	Servicio de Rentas Internas
IVA	Impuesto al Valor Agregado
LRTI	Ley de Régimen Tributario Interno
RLRTI	Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
RNAE	Registro Nacional de Auditores Externos
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
US$	U.S. dólares
IR	Impuesto a la renta

TPAuditec Consultores Cía. Ltda.
Pedro Ponce Carrasco E8-06 y Diego de Almagro
Edif. Almagro Plaza, ofic. 612-613
02-4535-725

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de:
CORPRANCAGUA CÍA. LTDA.

Quito, 13 de mayo de 2020

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de CORPRANCAGUA CÍA. LTDA. en adelante "La Compañía", que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo y notas a los estados financieros por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en la sección "Fundamentos de la opinión", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de la Compañía, de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión informamos que:

- Tal como se explica con más detalle en la nota 18 los estados financieros adjuntos, la Compañía ha reclasificado a resultados acumulados los intereses por pagar que mantenía con los socios de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

- Sin calificar nuestra opinión informamos que, tal como se menciona con más detalle en la nota 1.2 a los estados financieros adjuntos, ante la situación económica actual del país y con el brote del nuevo coronavirus (COVID-19) surgido en diciembre del 2019, el supuesto de negocio en marcha de la Compañía se ha visto comprometida significativamente, puesto que la Compañía no ha podido operar con normalidad. Estas situaciones indican, a nuestro juicio, que la continuación de la Compañía como empresa en marcha y la generación de operaciones rentables dependen de eventos futuros, que incluyen el mantenimiento y obtención del financiamiento requerido para sus actividades normales. Los estados financieros adjuntos han sido preparados utilizando principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha, considerando que la situación descrita se resolverá favorablemente.

Otro asunto y otra información

Otro asunto

Los Estados Financieros de la Compañía, por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 15 de abril de 2019.

Otra información

La Administración de la Compañía es la responsable por la preparación del informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos. A la fecha de este informe no hemos recibido esta información y se espera que sea puesta a nuestra disposición con posterioridad.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma. En conexión con la auditoria de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Cuando obtengamos el informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, si existiera un error material en esta información, es nuestra obligación reportar este asunto a los Accionistas de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

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

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable 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 incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a 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 de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además, como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de 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 y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa 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, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su 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 planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

- También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, sobre cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, de acuerdo a lo establecido en la Resolución del Servicio de Rentas Internas NAC-DGERCGC15-00003218 de la Compañía, se emite por separado.

Número de Registro en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros: RNAE-1361

Felipe Paredes
Socio

CORPRANCAGUA CÍA. LTDA.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	**Notas**	**2019**	**2018**	**2017**
			(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y bancos	6	5.504	702	2.352
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	7	78.936	82.142	142.685
Inventarios	8	1.765.135	1.708.981	1.702.748
Activos por impuestos corrientes	13	15.777	23.457	10.888
Total activos corrientes		1.865.352	1.815.282	1.858.673
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades y equipos	9	13.538	15.274	18.817
Propiedades de inversión	10	1.400.000	1.400.000	1.400.000
Total activos no corrientes		1.413.538	1.415.274	1.418.817
TOTAL ACTIVOS		3.278.890	3.230.556	3.277.490

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

Francisco Soria
Gerente General

Patricia Salguero
Contadora General

CORPRANCAGUA CÍA. LTDA.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVO Y PATRIMONIO	Notas	2019	(Restablecido) 2018	(Restablecido) 2017
			(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	970.379	907.926	857.185
Obligaciones acumuladas	12	6.298	8.497	27.822
Pasivos por impuestos corrientes	13	925	7.204	11.506
Total pasivos corrientes		977.602	923.627	896.513
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	2.080.920	2.075.540	2.076.667
Obligaciones por Beneficios definidos		-	-	9.821
Total pasivos no corrientes		2.080.920	2.075.540	2.086.488
TOTAL PASIVOS		3.058.522	2.999.167	2.983.001
PATRIMONIO:	14			
Capital social		2.000	2.000	2.000
Reservas		6.336	6.336	6.336
Otro resultado integral		(621)	(621)	(621)
Resultados acumulados		212.653	223.674	286.774
TOTAL PATRIMONIO		220.368	231.389	294.489
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		3.278.890	3.230.556	3.277.490

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

Francisco Soria
Gerente General

Patricia Salguero
Contadora General

CORPRANCAGUA CÍA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

		2019	(Restablecido) 2018
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS	15	200.398	293.868
COSTO DE VENTAS	16	(2.802)	(74.278)
Utilidad bruta		197.596	219.590
Gastos operativos:	16		
Gastos administrativos		(219.983)	(189.607)
Gastos financieros		(853)	(28.123)
Otros (gastos), ingresos, neto		13.058	11.061
Utilidad antes del impuesto a la renta		(10.182)	12.921
Menos gasto por impuesto a la renta:			
Corriente y subtotal		(839)	(4.733)
Utilidad (pérdida) del año		(11.021)	8.188
Otro resultado integral del año:			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:			
Pérdidas actuariales		(621)	(621)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		(11.642)	7.567

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financiero

Francisco Soria
Gerente General

Patricia Salguero
Contadora General

CORPRANCAGUA CÍA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Capital social	Reservas	…Resultados acumulados… Otros resultados integrales	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2017, reportados previamente		2.000	6.336	(621)	192.408	200.123
Ajuste de restablecimiento, Nota 17		-	-	-	94.366	94.366
Saldos al 31 de diciembre de 2017, restablecidos		2.000	6.336	(621)	286.774	294.489
Ajuste de restablecimiento, Nota 17					26.841	26.841
Distribución de dividendos		-	-	-	(98.129)	98.129)
Utilidad del año		-	-	-	8.188	8.188
Saldos al 31 de diciembre de 2018, reestablecidos		2.000	6.336	(621)	223.674	231.389
Pérdida del año		-	-	-	(11.021)	(11.021)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	14	2.000	6.336	(621)	212.653	220.368

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

Francisco Soria
Gerente General

Patricia Salguero
Contadora General

CORPRANCAGUA CÍA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2019	2018
		(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		196.643	233.325
Pagado a proveedores y empleados		(204.898)	(226.236)
Impuestos pagados y retenidos, neto		-	(41)
Otros ingresos / (gastos), netos		13.057	11.061
Efectivo neto proveniente / (utilizado en) de actividades de operación		4.802	18.109
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Disminución en cuentas por pagar no corrientes		-	(19.759)
Efectivo neto proveniente / (utilizado en) de actividades de financiación		-	(19.759)
EFECTIVO Y BANCOS:			
Incremento neto durante el año		4.802	(1.650)
Saldos al inicio del año		702	2.352
SALDOS AL FIN DEL AÑO	6	5.504	702

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

Francisco Soria
Gerente General

Patricia Salguero
Contadora General

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

CORPRANCAGUA CÍA. LTDA., en adelante "la Compañía" fue constituida en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha, capital de la República del Ecuador, mediante escritura pública el 12 de abril de 2012 e inscrita en el Registro Mercantil el 4 de mayo del 2012. Se halla inscrita en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) con el número 1792371449001.

El objeto social de la Compañía es la compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.

Los ingresos principales de la Compañía provienen de los arriendos que generan los departamentos ubicados en los departamentos Vivalto y Airos.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantiene 1 empleado bajo relación de dependencia.

La Compañía mantiene un capital de US$2,000 mil distribuido entre los socios de la siguiente manera:

	Valor	%
Soria González Carlos José	500	25%
Soria González Francisco Xavier	500	25%
Soria González María Elena	500	25%
Soria González Sebastián Ramón	500	25%
Total	2,000	100%

1.2 Situación financiera del país

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit. La deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos

internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios.

En diciembre del 2019, en China cuidad Wuhan se identifica la aparición de un nuevo coronavirus denominado por la Organización Mundial de la Salud - OMS como COVID- 19, ante este brote, China decidió poner a algunas ciudades en cuarentena. Esto redujo el precio del petróleo por una caída en la demanda de combustibles, debido al menor uso de vehículos, la baja de la actividad productiva, la cancelación de vuelos y de viajes marítimos.

La reducción de la previsión del desempeño económico global se debe a que el virus comenzó en China y este país representa la sexta parte de la economía mundial. Una disminución de actividades en China tiene consecuencias para todo el mundo, "particularmente para un país como Ecuador, que es vulnerable a los cambios de la economía global" y dependiente de materias primas.

La disminución del precio del petróleo impacta directamente a Ecuador pues es su principal producto de exportación. En 2019, las exportaciones de petróleo crudo significaron US$7.731 millones, el equivalente al 35% de todas las exportaciones de Ecuador, según el Banco Central. Los ingresos del Presupuesto General del Estado para 2020 se calcularon con base en un precio promedio de exportación del barril de petróleo de US$51.3. Si el precio se mantuviera en los niveles actuales, cumplir con la meta de US$3.192 millones por ingresos petroleros prevista en el Presupuesto será muy difícil.

La caída del precio del petróleo, así como la incertidumbre sobre la suerte de las dos reformas estructurales que la Asamblea debe aprobar, ha hecho que en dos meses el riesgo país casi se duplique. Ecuador tiene el tercer riesgo país más alto de Latinoamérica, solo por debajo de Venezuela y Argentina. De mantenerse el riesgo país en ese nivel, la opción para emitir bonos en los mercados internacionales está cerrada, a lo que se suman mayores costos de financiamiento para el sector privado. Se reducen las fuentes de divisas para la balanza de pagos.

La Administración de la Compañía, considera que las situaciones antes indicadas podrían impactar en la posición financiera y la continuación de la Compañía como empresa en marcha, debido a que al ser una Compañía que depende de las ventas y arriendos de departamentos. Los estados financieros adjuntos han sido preparados utilizando principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha; sin embargo, el sector ha sido golpeado y la intención de la Administración es liquidar la Compañía cuando terminen de vender los departamentos que se encuentran ubicados en los edificios Vivalto y Airos.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

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

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

Con el objeto de uniformar la presentación de los estados financieros del año 2019 con los del año 2018, se han efectuado ciertas reclasificaciones y/o agrupaciones de los estados financieros y sus notas.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas por el IASB aún no efectivas

A la fecha de emisión de los estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021
NIIF 9, NIC 39 e IFRS 7	Cambios a las consideraciones a las tasas de interés (refenrenciales).	1 de enero 2020

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impacto en los estados financieros en el año de su aplicación inicial, ya que gran parte no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

VER PÁGINA SIGUIENTE

2.3 Adopción y modificaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas

Las siguientes normas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2019:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 16	Arrendamientos	1 de enero 2019
NIIF 9	Modificaciones para las características de pago anticipado con compensación negativa	1 de enero 2019
NIC 28	Modificaciones Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero 2019
NIC 19	Modificación, reducción o liquidación del plan de beneficio a largo plazo	1 de enero 2019
CINIIF 23	Incertidumbre frente al impuesto a las ganancias	1 de enero 2019

La mayoría de las modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros.

NIIF 16 Arrendamientos

La fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 para la Compañía fue el 1 de enero de 2019.

(a) Impacto de la nueva definición de arrendamiento

El cambio en la definición de un arrendamiento principalmente se refiere al concepto de control. La NIIF 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento en función de si el cliente tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Esto contrasta con el enfoque de "riesgos y beneficios" de la NIC 17 y de la CINIIF 4.

La **Norma** aplica la definición de un arrendamiento y las guías relacionadas delineadas en la NIIF 16 a todos los contratos celebrados o modificados en o a partir del 1 de enero de 2019 **para su adopción**.

Impacto de la contabilidad como arrendatario

(i) Arrendamientos operativos previos

La NIIF 16 cambia la forma en que la Compañía debe contabilizar los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17, los cuales se mantenían fuera del estado de situación financiera.

Al aplicar la NIIF 16, para todos los arrendamientos la Compañía debe:

(a) Reconocer los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, medido inicialmente al valor presente de la serie de pagos por arrendamiento futuros.

(b) Reconocer la depreciación de los activos por derechos de uso y el interés generado por los pasivos por arrendamiento en el estado de resultado integral.

(c) Separar el monto total de efectivo pagado a capital e intereses producto de la nueva contabilización.

Los incentivos en arrendamientos (por ejemplo, periodos libres de renta) se reconocen en la medición inicial como parte de los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamiento, cuando bajo NIC 17 generaban el reconocimiento de un incentivo en arrendamientos, amortizado como una reducción de los gastos por arrendamiento, generalmente bajo el método de línea recta.

Bajo NIIF 16, los activos por derechos de uso se prueban por deterioro conforme a la NIC 36.

(b) Impacto de la contabilidad como arrendador

La NIIF 16 no contiene cambios sustanciales en la manera en la que un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y la contabilización para estos dos tipos de arrendamientos se lleva de manera distinta.

Por otro lado, la NIIF 16 cambió y amplió las revelaciones necesarias, en particular aquellas referentes a como el arrendador administra los riesgos resultantes del interés residual en activos arrendados.

Bajo NIIF 16, un arrendador intermedio debe contabilizar el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El arrendador intermedio debe clasificar el subarrendamiento como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso resultante del arrendamiento principal (y no en referencia al activo subyacente como era bajo la NIC 17).

(c) Aplicación en la Compañía

La Compañía efectúo el análisis de la NIIF 16 (emitida por el IASB en enero de 2016), considerando los aspectos anteriormente mencionados eliminó la distinción entre un arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios. El impacto inicial de la adopción de la NIIF 16 en los estados financieros de la Compañía se describe a continuación.

La Compañía no ha presentado ajustes contables por la implementación de la NIIF 16, en razón de no existen arrendamientos inmersos dentro de la operación de la Compañía sobre los cuales mantenga el control.

VER PÁGINA SIGUIENTE

CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

En mayo de 2017, el Comité de Interpretación de las NIIF emitió la CINIIF 23, interpretación que aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición cuando existen incertidumbres sobre la aceptabilidad de un tratamiento tributario aplicado a ciertos hechos o transacciones. La CINIIF 23 es una interpretación a la NIC 12 "Impuesto a las ganancias".

La emisión de la CINIIF 23 precisa que es la NIC 12, y no la NIC 37 "Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes" (NIC 37), la norma que debe ser aplicada para la contabilización de posiciones o criterios tributarios asociados con el impuesto a la renta que tienen rasgos de incertidumbre en cuanto a su aceptabilidad. En esos casos, la CINIIF 23 da las pautas de cómo reconocer y medir los activos y pasivos derivados tanto de impuestos diferidos como corrientes.

Posiciones tributarias inciertas

Una posición tributaria incierta (PTI) es un criterio o tratamiento en la determinación del impuesto a la renta corriente o diferido en el que existe incertidumbre sobre si será aceptado por la autoridad fiscal. Por ejemplo, la decisión de deducir un gasto específico o de no gravar un ingreso cuyo tratamiento no esté claramente establecido en la legislación fiscal y que pueda ser susceptible a cuestionamientos por la Administración Tributaria, tiene carácter incierto. La CINIIF 23 se aplica a componentes como la base imponible para determinar la utilidad tributaria, las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos fiscales no utilizados o las tasas de impuestos aplicadas.

CINIIF 23 incorpora el concepto de Unidad de Análisis, cuyo objetivo es determinar si la evaluación de una PTI se debe considerar por cada tratamiento por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos. Para ello se debe considerar, el enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre, tomando en cuenta estos dos aspectos:

(a) cómo prepara la entidad su declaración del impuesto a la renta y cómo sustenta sus tratamientos impositivos; o

(b) la forma en que espera que la autoridad fiscal lleve a cabo su inspección y resuelva las cuestiones que pueden surgir de ésta.

Riesgo de detección

Cuando se analizan las PTI, se requiere que una entidad asuma que la autoridad tributaria revise las partidas que tiene derecho a examinar y tendrá conocimiento total de toda la información relacionada cuando lleve a cabo esas revisiones; es decir, el riesgo de detección no es una variable para considerar al momento de determinar, reconocer o medir las PTI.

Medición y reconocimiento de las PTI

Si una entidad concluye que es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto, la entidad determinará el impacto fiscal de forma congruente con el tratamiento impositivo usado o que esté previsto usar en su declaración de impuestos a las ganancias.

Si una entidad concluye que no es probable que la autoridad tributaria acepte un tratamiento impositivo incierto, la entidad reflejará el efecto de la incertidumbre en el impuesto a las ganancias en el período en el que surge la incertidumbre, por ejemplo, reconociendo un mayor pasivo por impuesto a las ganancias o aplicando una tasa impositiva mayor.

La Compañía medirá el impacto de la incertidumbre para cada PTI mediante el uso de alguno de los siguientes dos métodos:

(a) El "valor más probable", es el importe más probable que se puede identificar dentro de un rango de posibles resultados. Es considerado apropiado usarlo en una situación binaria (cuando existen solo dos escenarios posibles) y con probabilidad concentrada en uno de los escenarios.

(b) El "valor esperado", es la suma de los importes ponderados por su probabilidad en un rango de resultados posibles.

Algunas incertidumbres pueden afectar tanto los impuestos corrientes como los diferidos (por ejemplo, una incertidumbre se debe reconocer en función del año en el que sería deducible). La CINIIF 23 requiere que se apliquen juicios y estimaciones consistentes a los impuestos corrientes y diferidos.

Cambios en los hechos y circunstancias

Los juicios y estimaciones considerados para reconocer y medir las PTI se deben evaluar nuevamente si cambian los hechos y circunstancias sobre los que se basó inicialmente el criterio contable inicial. Esto puede resultar de nueva información que afecte dichas consideraciones. Esto se debe a que, por ejemplo, un cambio en hechos y circunstancias puede resultar en cambiar una conclusión sobre la aceptabilidad o la posición de la administración tributaria sobre un tratamiento impositivo. La CINIIF 23 establece específicamente que la ausencia de comentarios por parte de la autoridad fiscal es poco probable que sea, de forma aislada, un cambio en las circunstancias o nueva información que conduzca a un cambio en la estimación.

Otros aspectos

No hay nuevos requerimientos de revelación en la CINIIF 23. Sin embargo, las entidades necesitan revelar, de acuerdo con la NIC 1, los juicios y estimaciones hechas para determinar las PTI.

La Interpretación es efectiva para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La entidad puede optar por una de las dos opciones de aplicación inicial:

a) Retroactivo completo aplicando la NIC 8, si es posible demostrar que los criterios aplicados a periodos previos no se verán influidos por el conocimiento de hechos posteriores; o

b) Retroactivo con el efecto acumulado al 1 de enero de 2019, como un ajuste al saldo inicial de los resultados acumulados (u otro componente del patrimonio, si fuera aplicable).

Como resultado de la evaluación de las situaciones que podrían generar incertidumbres relacionadas con los tratamientos tributarios del impuesto a la renta al 31 de diciembre

del 2019, 2018, 2017 y 2016, frente a la autoridad fiscal, la Compañía no ha identificado partidas que requieran ser medidas, registradas o que tengan impacto en los estados financieros adjuntos.

2.4 Moneda funcional, presentación y traducción de moneda extranjera

La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.5 Efectivo y banco

El efectivo y banco comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a costo amortizado”, “activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral” y “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a costo amortizado” y “pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados”.

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía mantiene activos financieros en las categorías de “activos financieros a costo amortizado” y “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados” y mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de “pasivos financieros a costo amortizado”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos.

(b) Activo financiero a valor razonable con cambios en resultados

Un activo financiero es clasificado a valor razonable si este es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los activos financieros son designados a valor razonable si se administra tales inversiones y toma decisiones de compra y venta

con base a sus valores razonables de acuerdo con la administración de riesgo. Al reconocimiento inicial, los costos atribuibles a estas transacciones se reconocen con cargo a los resultados integrales del año.

(c) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

Una entidad reconoce un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

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

Medición posterior

(a) Activos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/ (pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas por diferencial cambiario. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de departamentos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

(ii) Otros documentos por cobrar: Corresponden a valores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía mantiene las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.

(ii) Cuentas por pagar a relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago a sus accionistas por financiación para el giro normal de negocio. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

2.6.3 Deterioro de activos financieros

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existen incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

En razón de que no existen componentes de financiamiento significativos, para las cuentas por cobrar comerciales y partes relacionadas, la Compañía prevé utilizar el enfoque simplificado, permitido por la NIIF 9, mediante el cual las pérdidas por deterioro son reconocidas desde el registro inicial de los mencionados activos financieros, utilizando una matriz de provisiones por tramos, en los que se aplican porcentajes fijo en función al número de días que el saldo está pendiente de pago.

Esta matriz de provisiones por tramos se fundamenta sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

En referencia a la implementación del modelo descrito, no se obtuvo impactos significativos, en razón que la Administración de la la Compañía determino que no existe indicios de deterioro de su cartera. Por cuanto históricamente no se han presentado perdidas en las transacciones y préstamos otorgados, principalmente por la calidad crediticia y nivel de riesgo de sus compañías relacionadas.

Por lo expuesto, la Administración de la compañía considero que no es necesaria la estimación de deterioro de su cartera al 31 de diciembre del 2019.

2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero liquidándolo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han extinguido, esto es, cuando la obligación especificada haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

2.7 Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los productos terminados y de los productos en proceso comprenden los costos de diseño, materias primas, la mano de obra directa, los gastos indirectos de fabricación basados en una capacidad operativa normal y otros costos incurridos para dejar los productos en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta, netos de descuentos atribuibles a los inventarios. Se incluye como parte del costo de los inventarios el Impuesto a la Salida de Divisas.

El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

2.8 Activos no corrientes disponibles para la venta

Los activos no corrientes disponibles para la venta se registran al menor valor entre el costo o valor razonable de los mismos menos los costos de ventas asociados y corresponden a aquellos activos cuyo valor en libros es recuperable a través de una operación de venta.

2.9 Propiedades y equipos

La partida de propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

La vida útil estimada de las propiedades y equipos es la siguiente:

Ítem	Vida útil (en años)
Equipo de trabajo	10
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos se calculan comparando el precio de venta con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

El método de depreciación, las estimaciones de vidas útiles, los valores residuales son revisados anualmente a la fecha de cierre de los estados financieros y se ajustan en caso de existir deterioro.

2.10 Propiedades de inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento operativo de inmuebles. Las

propiedades de inversión son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de edificios e instalaciones es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de las propiedades de inversión es de 40 a 65 años.

2.11 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos y propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.12 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

2.12.1 ***Impuesto corriente -*** Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos exentos o no objeto, gastos no deducibles, deducciones adicionales y amortización de pérdidas tributarias. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal. Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera. La evaluación se basa en

el juicio de los profesionales de impuestos dentro de la Compañía soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

2.12.2 ***Reconocimientos de los impuestos corrientes -*** Se reconocen como gasto y son incluidos en el resultado del ejercicio.

2.13 Reconocimiento de ingresos

El reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias por el arrendamiento de bienes inmuebles, se reconocen según la NIIF 15.

De conformidad a la NIIF 15, el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, concepto que reemplaza al anterior de la NIC 18 sobre la transferencia de riesgos y beneficios.

Cinco pasos son considerados para el reconocimiento de ingresos:

(i) Identificar los contratos con clientes,
(ii) Identificar las obligaciones de desempeño,
(iii) Determinar el precio de la transacción,
(iv) Asignar el precio de la transacción de cada obligación de desempeño; y,
(v) Reconocer el ingreso de las actividades ordinarias cuando la Compañía satisface cada obligación de desempeño.

(i) Arriendo de bienes inmuebles

La Compañía reconoce ingresos una vez haya transferido el control al cliente, esto es, en un momento único al efectuarse cada mes el arriendo de departamentos en los edificios Airos y Vivalto. Los ingresos se reconocen inmediatamente debido a que son cobrados en los primeros días de cada mes. El valor de la contraprestación es el costo más un margen de ganancia determinado en las condiciones verbales entre la Compañía y los clientes de acuerdo a las condiciones del mercado y por tanto la Compañía no utiliza contraprestaciones variables, es decir no concede descuentos o rebajas.

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el arriendo de bienes inmuebles. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Durante el año 2019, el 100% de los ingresos de la Compañía se generaron por el arriendo de bienes inmuebles.

2.14 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) establecidos en la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

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 de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

(a) Riesgos de mercado

La histórica caída de los precios del petróleo y el temor a un freno generalizado de la economía por el coronavirus arrastraron las bolsas a una jornada negra, con importantes caídas en índices de todo el mundo.

El crudo sufrió una caída de cerca del 30 % en Asia, la más importante desde la Guerra del Golfo de 1991, consecuencia de la decisión de Arabia Saudita de rebajar drásticamente sus precios tras el fracaso de las negociaciones con Rusia.

“La caída del 30% del precio del petróleo no tiene precedentes y está provocando una gran onda de choque en los mercados financieros”, dijo Margaret Yang, una analista de CMC Markets. El barril cayó de $45 a $31,52, registrando una de las caídas interdiarias más grandes de su historia, registró la cadena BBC.

En Nueva York, la Bolsa de Valores suspendió sus transacciones por 15 minutos luego de que el índice S&P perdió 7 % de su valor en los primeros minutos de la jornada.

Las principales bolsas europeas se hundieron al cierre de la jornada, registrando caídas de entre más del 7% y del 11%, muy afectadas por la epidemia y el fracaso de las negociaciones entre la OPEP y Rusia.

En América Latina, la Bolsa de Buenos Aires cayó el 13,75% y la de Sao Paulo, 12%.

El Fondo Monetario Internacional pidió “una respuesta internacional coordinada” para atenuar el impacto económico de la epidemia.

Los mercados temen ahora una crisis de la economía real, a medida que la epidemia de coronavirus afecta a las cadenas de producción de todo el planeta, obliga a cancelar vuelos y eventos profesionales y hace caer el turismo.

“El riesgo de recesión mundial aumentó. Un retroceso prolongado del consumo, además del cierre prolongado de las empresas, atacaría los beneficios, conduciría a suprimir empleos y pesaría en el ánimo” de los actores económicos, apuntan analistas de Moody’s.

La caída en las bolsas podría además provocar dificultades de financiación para la economía real, como ya ocurrió en la crisis financiera de 2008.

A medida que el virus se expande, crece el temor al impacto que pueda tener sobre la economía. Los temores por la epidemia multiplicaron las medidas cada vez más drásticas en los países, en medio de advertencias de la OMS sobre el riesgo 'real' de una pandemia.

En el mes de marzo, la variación mensual del precio de venta promedio en el mercado inmobiliario presenta una caída de 0.33%. Esta es la segunda vez en los últimos tres meses que se registra una variación mensual del precio negativo en Quito. La última caída (0.57%) en el promedio mensual fue en enero de 2019.

En Quito podemos ver una estabilización más sólida que en otras ciudades del país luego de un constante crecimiento del precio en 2018. El mercado a nivel nacional ha encontrado estabilidad desde el segundo semestre de 2018 y en el inicio de 2019. Uno de los factores que le ha dado impulso al mercado es que los planes de financiamiento de la banca privada y pública para los compradores son más atractivos, y eso influencia la demanda".

Índice de precios de Construcción:

Descripción	2018	2019	Variación	Variación %
Adoquines de hormigón	269	266	(3)	(1.13%)
Baldosas de hormigón	219	240	21	8.75%
Bloques de hormigón	317	316	(1)	(0.32%)
Ladrillos comunes de arcilla	372	365	(7)	(1.92%)
Materiales pétreos	406	399	(7)	(1.75%)
Tubos de hormigón armado y accesorios	324	326	2	0.61%
Tubos de hormigón simple y accesorios	297	297	-	0.00%

El sector de la construcción, es el sector que más decrece en Ecuador, según el análisis sectorial del Banco Central (BCE). El retroceso en el tercer trimestre de 2019 fue de 4,9%, mientras que el crédito inmobiliario bajó 28,5%. Carlos Repetto, presidente de la Cámara de la Construcción de Guayaquil, explica que la caída de la inversión pública afectó al sector y eso se trasladó, en efecto cascada, desde el Gobierno central a los municipios.

El ministro de Vivienda, Guido Macchiavello, se refiere a un fideicomiso con recursos de BID que tiene como objetivo bajar la tasa de interés anual del 15% al 4.99% en el crédito hipotecario. El programa no despegó en 2019. El último día del año, en el Registro Oficial, se publicó una reforma al reglamento para facilitar el acceso a este crédito.

La construcción es un sector vital para Ecuador, pues es la responsable de generar uno de los valores agregados más importantes en la economía local, con un aporte del 11,6 % del PIB del país, y el 8 % del total de ingresos de las empresas nacionales.

Las reducciones progresivas de la inversión pública impactaron al sector y sus proyecciones. No obstante, el Estado, a través del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), colocará durante este año USD 900 millones para crédito hipotecarios, que significaría un total de 20.044 operaciones financieras.

Pese al crecimiento, los desafíos del sector no han desaparecido, ya que para sostener este desempeño, requiere que se mantenga la liquidez y el crédito en la

economía, y que la inversión pública en proyectos constructivos no sufra un recorte muy significativo.

De esta forma, el programa de vivienda de interés social y público Pro Hábitat, del Banco de Desarrollo del Ecuador (BDE), otorga créditos de hasta USD 90.000, con un interés del 6 % hasta 15 años plazo y 36 meses de gracia. De su lado, la CFN oferta créditos para constructores en general, con tasas de interés desde 5,5 % hasta cinco años plazo. Asimismo, el Banco del Pacífico reportó que durante 2018 los préstamos para construcción aumentaron en un 68 % en comparación a 2017.

En ese sentido, las inversiones y estrategias que desarrollen las grandes empresas constructoras serán vitales para que el sector pueda mantenerse con datos de crecimiento hasta fin de año.

Durante el año 2019, los ingresos y costos de la Compañía han disminuido significativamente a causa de que la Compañía no ha podido vender departamentos por falta de contratos de construcción y por lo tanto, la Compañía no puede controlar de forma significativa los riesgos de mercado, en razón de que están relacionados directamente con factores externos.

Riesgos en las tasas de interés

La Compañía no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que actualmente no mantiene préstamos ni endeudamientos con Instituciones financieras.

(b) 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. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. Esta información es suministrada por agencias calificadoras y, de no estar disponible, la Compañía utiliza otra información financiera disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes.

En lo referente a efectivo y banco que correspondan a operaciones de corto plazo y de liquidez inmediata, el riesgo se monitorea a través de las calificaciones requeridas por los Organismos de Control, las cuales son periódicas y son realizadas por terceros (independientes) especializados y calificados por los entes de control.

El riesgo crediticio es administrado de acuerdo a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Compañía. La calidad crediticia del cliente se evalúa en forma permanente. Los cobros pendientes de los clientes son supervisados.

La Compañía realiza una estimación para deterioro de valor que representa su mejor estimado de las pérdidas a incurrir en relación con los activos financieros y no financieros objeto de riesgo de crédito.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y

respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación “A”, a continuación, un detalle:

	Calificación (1)	
Entidad financiera	2019	2018
Banco del Pacífico S.A.	AAA-	AAA-
Banco de la Producción S.A.	AAA-	AAA-
Banco de Guayaquil S.A.	AAA-	AAA-

(1) Calificaciones de riesgo emitidas por las agencias calificadoras Bank Watch Rating, PCR Pacific S.A. y Calificadora de riesgo latinoamericana SCR LA.

No se han identificado importantes riesgos de crédito en sus cuentas por cobrar debido a que corresponden a saldos pendientes de recuperar con sus entidades relacionadas.

(c) Riesgo de liquidez

El flujo de operaciones de la Compañía depende de los recursos que recibe de sus inversiones en Compañías privadas para cubrir las actividades relacionadas con capital de trabajo.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

(a) Vida útil de propiedades y equipos

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.9.

(b) Deterioro de cuentas por cobrar

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad, la existencia de saldos vencidos por más de 360 días. La

provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

(c) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.11.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categoría de instrumentos financieros

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

	2019	2018
Activos financieros:		
Costo amortizado:		
Efectivo y bancos (Nota 6)	5.504	702
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 7)	78.936	82.142
Total	84.440	82.844
Pasivos financieros:		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y total (Nota 11)	3.051.299	2.983.466

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).

- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente que se deriven de precios (nivel 2).

- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no existen elementos medidos a valor razonable. El efectivo y banco, las cuentas por cobrar a clientes, otras cuentas por cobrar, cuentas por

pagar proveedores y otras cuentas por pagar se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO Y BANCOS

Composición:

	2019	2018
Banco del Pacífico S.A.	5.296	620
Banco de Guayaquil S.A.	200	-
Banco de la Producción S.A.	8	82
Total	5.504	702

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Composición:

	2019	2018
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes y subtotal (1)	65.450	70.844
Otras cuentas por cobrar:		
Otras cuentas por cobrar (3)	10.578	10.578
Anticipos a proveedores	2.908	720
Subtotal	13.486	11.298
Total	78.936	82.142

(1) Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

	2019	2018
Lucio Romero	63.278	70.022
Hipatia Franco Valencia	1.300	-
Robin Wheeler	700	-
Otros saldos de arrastre	172	-
Jorge Washington Viteri Soria	-	822
TOTAL	65.450	70.844

(2) La antigüedad de la cartera al 31 de diciembre es la siguiente:

	Cartera	%
De 31 a 60 días de antigüedad	172	0.26%
Más a 360 días de antigüedad	65.278	99.74%
Total	65.450	100%

(3) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a cuentas por cobrar a Jorge Viteri, la cual, la Administración estima se seguirá devengando con la prestación del servicio de arrendamiento de un bien inmueble en el edificio Vivalto.

La Compañía no ha efectuado el análisis, para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de su cartera de clientes según lo que determina NIIF 9. Para realizar esta medición, la cartera de clientes debe ser agrupada con base a su historial de vencimiento, estableciendo una matriz de provisiones por tramos, fundamentada en hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

La matriz de provisiones determinará ratios de pérdidas crediticias esperadas, basadas en el historial de cobros y perdidas sobre las ventas realizadas por la Compañía.

Estos porcentajes serán determinados con base al análisis de vencimiento y pérdidas efectuadas al momento de la implementación NIIF 9, incorporando además índices de probabilidad de impago con las condiciones actuales del mercado.

VER PÁGINA SIGUIENTE

8. INVENTARIOS

Composición:

	2019	2018
En proceso de construcción (1)	65.263	9.109
Departamentos (2)	1.699.872	1.699.872
Total	1.765.135	1.708.981

(1) Al 31 de diciembre de 2019, pertenece a una obra en proceso de construcción, correspondiente a la familia Soria.

(2) Un detalle de los departamentos se presenta a continuación:

Edificio Vivalto

	2019	2018
Departamento 42	191.259	191.259
Departamento 43	176.605	176.605
Departamento 3	154.318	154.318
Departamento 1	88.724	88.724
Departamento 2	85.868	85.868
Departamento B47	29.075	29.075
Departamento E38	11.518	11.518
Departamento E40	11.471	11.471
Departamento E9	11.050	11.050
Departamento B21	1.779	1.779
Departamento B22	1.639	1.639
Subtotal	763.306	763.306

VER PÁGINA SIGUIENTE

Edificio Airos

	2019	2018
Departamento 104	193.603	193.603
Departamento 301	122.538	122.538
Departamento 601	122.538	122.538
Departamento 603	117.219	117.219
Departamento 204	107.244	107.244
Departamento 602	65.456	65.456
Departamento E31-B23	24.243	24.243
Departamento E11-B7	19.312	19.312
Departamento E10-B6	17.838	17.838
Departamento E24-B18	17.504	17.504
Departamento E12-B8	17.155	17.155
Departamento E35	17.073	17.073
Departamento E23-B17	16.456	16.456
Departamento E13-B9	15.405	15.405
Departamento E17-B13	14.832	14.832
Departamento E9-B5	13.822	13.822
Departamento E25	13.170	13.170
Departamento E14	10.579	10.579
Departamento E22	10.579	10.579
Subtotal	936.566	936.566
Total	1.699.872	1.699.872

9. PROPIEDADES Y EQUIPO

Composición:

	2019	2018
Costo	30.812	30.812
Depreciación acumulada	(17.274)	(15.538)
Total	13.538	15.274

Clasificación:

Equipo de trabajo	6.970	7.845
Muebles y enseres	4.071	4.710
Equipos de oficina	1.342	1.564
Equipo de computación	1.155	1.155
Total	13.538	15.274

El movimiento y los saldos de las propiedades y equipo se presentan a continuación:

	Equipo de trabajo	Muebles y enseres	Equipos de oficina	Equipo de computación	Total
Costo:					
Saldos al 31 de diciembre del 2017	1.579	7.073	2.474	11.556	22.682
Adquisiciones	8.130	-	-	-	8.130
Saldos al 31 de diciembre de 2018 y 2019	9.709	7.073	2.474	11.556	30.812
Depreciación acumulada:					
Saldos al 31 de diciembre del 2017	(990)	(1.724)	(688)	(8.593)	(11.995)
Depreciación	(874)	(639)	(222)	(1.808)	(3.543)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	(1.864)	(2.363)	(910)	(10.401)	(15.538)
Depreciación	(875)	(639)	(222)	-	(1.736)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(2.739)	(3.002)	(1.132)	(10.401)	(17.274)
Saldos netos al 31 de diciembre del 2018	7.845	4.710	1.564	1.155	15.274
Saldos netos al 31 de diciembre del 2019	6.970	4.071	1.342	1.155	13.538

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene un terreno por US$1,400.000, ubicado en el sector de Monteserrin, el cual se utilizará para realizar un proyecto inmobiliario.

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	2019	(Restablecido) 2018	(Restablecido) 2017
Cuentas por pagar comerciales corrientes:			
Proveedores locales y subtotal (1)	10.922	14.396	61.492
Otras cuentas por pagar:			
Préstamos a socios (Nota 17)	857.310	780.338	607.359
Anticipo de clientes	600	9.749	41.412
Dividendos por pagar	76.547	76.547	-
Otras cuentas por pagar (2)	25.000	26.896	134.167
Sobregiros bancarios	-	-	12.755
Subtotal	959.457	893.530	795.693
Total corriente	970.379	907.926	857.185
Cuentas por pagar comerciales no corrientes:			
Préstamos a socios (Nota 17) y total no corriente	2.080.920	2.075.540	2.076.667
Total	3.051.299	2.983.466	2.933.852

VER PÁGINA SIGUIENTE

(1) Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

	2019	2018
Elite	4.077	3.858
Comercial Kywi	1.857	133
Orozco Vilema Héctor Leoncio	1.330	-
TPauditec Consultores Cía. Ltda.	1.238	-
Acabados Briko	1.081	1.101
Hormisuelos Cía. Ltda.	763	763
Proveedores con tarjeta de crédito	247	1.699
Gachet García José Xavier	198	-
Sánchez Sarcos Sonia Isabel	46	-
Guanoluisa Flores Francisco	43	-
Otros	32	775
Nucopsa	10	-
Inachonta Monta Romel Santiago	-	5.588
Empresa Eléctrica Quito	-	479
Total	10.922	14.396

(2) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a un Fideicomiso con Alvear Robles & Asociados Fiduciaria S.A, cuyo objetico es administrar los bienes recibidos a través de la Fiduciaria según las instrucciones del contrato y enajenar o gravar a cualquier título los bienes muebles o inmuebles.

(3) Al 31 de diciembre del 2019, como se explica con más detalle en la nota 18, la Compañía ha reclasificado a resultados acumulados los intereses por pagar que mantenía con los socios. Un detalle de los valores registrados en años anteriores es como sigue:

	2019	2018	2017
Otras cuentas por pagar:			
Intereses por préstamos a socios	-	121.207	94.366

VER PÁGINA SIGUIENTE

12. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Composición:

	2019	2018
Beneficios sociales por pagar	4.653	3.023
Aportes por pagar	1.645	3.194
Participación trabajadores	-	2.280
Total	6.298	8.497

13. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Composición:

	2019	2018
Activos por impuesto corriente:		
Crédito tributario del impuesto a la renta	14.366	22.133
Crédito tributario acumulado por IVA	1.411	1.324
Total	15.777	23.457
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar	839	4.733
Retención en la fuente del impuesto a la renta	50	2.325
Retención en la fuente del impuesto al valor agregado	36	146
Total	925	7.204

13.1 IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2016 al 2019 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

VER PÁGINA SIGUIENTE

(b) Impuesto a la renta

La composición del impuesto a la renta es la siguiente:

	2019	2018
Impuesto a la renta corriente	839	4.733
Cargo a los resultados integrales del año	839	4.733

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2019 y 2018 se determinó como sigue:

	2019	2018
(Pérdida) utilidad antes de participación laboral e impuestos	(10.182)	15.201
Menos: Participación laboral	-	(2.280)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos	(10.182)	12.921
Más: Gastos no deducibles (1)	13.538	17.738
Más: Participación trabajadores proveniente de ingresos exentos	-	(9.145)
Base Imponible	3.356	21.514
Tasa del impuesto a la renta	25%	22%
Impuesto a la renta calculado	839	4.733
Anticipo determinado	14.366	22.537
Total impuesto a la renta del año	839	4.733

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponde principalmente a: i) gastos del periodo no sustentados en comprobantes de venta y retención.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	2019	2018
Impuesto a la renta causado	5.283	4.733
Menos		
Anticipo de impuesto a la renta	(14.366)	(26.866)
Crédito tributario impuesto a la renta	(9.082)	(22.133)

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 10% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Al 31 de diciembre de 2018, la normativa tributaria establecía el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", el cual en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado, se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo. Para el ejercicio fiscal 2020 se eliminó la obligatoriedad de determinar el anticipo del impuesto a la renta.

(d) Reconciliación de la tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto a la renta y la utilidad antes de impuestos de los años 2019 y 2018 se muestra a continuación:

	2019	2018
(Pérdida) utilidad antes de impuestos	(10.182)	12.921
Tasa impositiva vigente	25%	22%
Impuesto a la renta	-	2.843
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	3.385	1.890
Impuesto a la renta cargado a resultados	3.385	4.733
Tasa de impuesto a la renta efectiva	(33%)	37%

(e) Precios de Transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas, y solicita se prepare y remita por parte de la empresa un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US$15.000.000 (Anexo e Informe) o US$3.000.000 (Anexo). En la referida Resolución se establece además las operaciones que no deben contemplarse para el análisis del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia y se menciona que no sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

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

(f) Otros asuntos

"Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria": El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno:

- Están exentos para la determinación de impuesto a la renta, los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades.

- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, siempre que, para estas últimas, se cumplan las siguientes condiciones:

  a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,

  b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."

- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018, con tarifas que van entre el 0,10% hasta 0,20%, en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.

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

- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;

- En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.

- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en la ley.

- Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente

respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas. Ciertas actividades económicas como la inmobiliaria y la de servicios profesionales, no pueden acogerse a este régimen.

- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración.

14. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, comprende 2.000 participaciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US$1 cada una; siendo sus accionistas personas naturales. Ver Nota 1.1.

14.1 RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la reserva constituida alcanza el 5% del capital suscrito.

Resultados acumulados

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

VER PÁGINA SIGUIENTE

15. INGRESOS

Composición:

	2019	2018
Arrendamientos	178.602	195.346
Servicios de construcción	21.796	98.522
Total	200.398	293.868

VER PÁGINA SIGUIENTE

16. COSTOS Y GASTOS

Composición:

2019

	Costos de Ventas	Gastos Administrativos	Gastos Financieros	Otros gastos, (ingresos), neto	Total
Costo de venta	2.802	-	-	-	2.802
Mantenimiento	-	95.956	-	-	95.956
Impuestos y contribuciones	-	61.417	-	-	61.417
Beneficios a los empleados	-	28.283	-	-	28.283
Honorarios profesionales	-	15.111	-	-	15.111
Viaje	-	7.320	-	-	7.320
Servicios básicos	-	8.305	-	-	8.305
Depreciación	-	1.735	-	-	1.735
Fletes y movilización		1.360			1.360
Suministros y materiales	-	392	-	-	392
Otros	-	104	-	-	104
Intereses y comisiones	-	-	853	-	853
Otros ingresos (1)	-	-	-	(13.058)	(13.058)
Total	2.802	219.983	853	(13.058)	210.580

2018

	Costos de Ventas	Gastos Administrativos	Gastos Financieros	Otros gastos, (ingresos), neto	Total
Costo de venta	74.278	-	-	-	74.278
Beneficios a los empleados	-	52.998	-	-	52.998
Mantenimiento	-	52.822	-	-	52.822
Impuestos y contribuciones	-	31.930	-	-	31.930
Honorarios profesionales	-	27.910	-	-	27.910
Fletes y movilización		9.768			9.768
Viaje	-	2.039	-	-	2.039
Servicios básicos	-	8.085	-	-	8.085
Depreciación	-	3.543	-	-	3.543
Suministros y materiales	-	264	-	-	264
Otros	-	248	26.905	-	27.153
Intereses por mora	-	-	32	-	32
Intereses y comisiones	-	-	1.186	-	1.186
Otros ingresos	-	-	-	(11.061)	(11.061)
Total	74.278	189.607	28.123	(11.061)	280.947

(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a las alícuotas recibidas por los arrendadores de los departamentos en los edificios Airos y Vivalto.

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2019 y 2018 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

(a) Saldos al 31 de diciembre:

	Cuentas por cobrar		Cuentas por pagar	
	… Año terminado …			
	2019	2018	2019	2018
	(en U.S. dólares)		(en U.S. dólares)	
Accionistas:				
Soria Proaño Carlos	-	-	577.523	490.190
González Ana Carlota	-	-	178.542	178.542
Soria Francisco	-	-	99.841	110.202
Soria Sebastián	-	-	1.404	1.404
TOTAL CORRIENTE	-	-	857.310	780.338
Accionistas:				
González Ana Carlota (1)	-	-	989.068	989.068
Soria Francisco (2)	-	-	626.842	626.842
Soria Carlos José (3)			236.839	236.839
Soria Carlos Alberto (4)	-	-	213.523	208.144
Soria María Elena	-	-	7.962	7.962
Soria Sebastián	-	-	6.685	6.685
TOTAL NO CORRIENTE	-	-	2.080.920	2.075.540

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene contratos con los socios un detalle es como sigue:

(1) Ana Carlota González Torres el 31 de diciembre de 2016, firmó un contrato por US$1.113,305 millones a una tasa de interés anual de 3,5% a 36 meses plazo.

(2) Francisco Xavier Soria González el 31 de diciembre de 2016, firmó un contrato por US$ 626,842 a una tasa de interés anual de 3,5% a 36 meses plazo.

(3) Carlos José Soria González el 31 de diciembre de 2016, firmó un contrato por US$243,524 a una tasa de interés anual de 3,5% a 36 meses plazo.

(4) Carlos Alberto Soria Proaño el 31 de diciembre de 2016, firmó un contrato por US$623,595 a una tasa de interés anual de 3,5% a 36 meses plazo.

18. RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE EMITIDOS

Con posterioridad a las fecha de emisión de los estados financieros, por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, la Administración de la Compañía ajustó el saldo de intereses por pagar a Accionistas, debido a que la Administración establece que es un error contable de años anteriores, en razón de que no existen acuerdos de pago con intereses y con el propósito de que sean comparables con la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre del 2019, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, ajustó con los resultados acumulados.

Como resultado de los ajustes efectuados, los estados financieros al año 2018 y 2017, han sido restablecidos. Los saldos y cuentas contables que se modificaron como resultado del restablecimiento de los estados financieros son como siguen:

	Previamente reportado	*Reclasificaciones y ajustes*	Restablecidos
		… (en U.S. dólares) …	
Estado de situación financiera			
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017:			
Intereses por préstamos a socios	94.366	(94.366)	-
Resultados acumulados	94.279	94.366	188.645
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018:			
Intereses por préstamos a socios	121.207	(121.207)	-
Resultados acumulados	94.279	121.207	215.486

VER PÁGINA SIGUIENTE

19. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene una demanda por parte de la empresa MANT & LOG, quien fue contratista en el proyecto VIVALTO, dicha demanda ha sido adjudicada por el cobro de facturas presentada en el año 2015, proceso que a la fecha de presentación de este informe no ha sido resuelto.

En criterio de la Administración y de sus asesores legales, se espera que dicha demanda tenga resultados favorables para la Compañía.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de preparación de estos estados financieros (abril 14, de 2020), como hechos imprevistos al cierre de los estados financieros, se produjo el siguiente evento con afectación mundial: En China cuidad Wuhan se identifica la aparición de un nuevo corona virus denominado por la Organización Mundial de la Salud - OMS como COVID- 19, mismo que desde su aparición no tardó en propagarse de manera significativa a nivel mundial; con ánimos de contrarrestarlo, los Gobiernos Centrales de cada país afectado, en pro de combatir el referido virus estructuraron programas de emergencia cuya incidencia económica fue directa en la mayoría de sectores.

El 4 de marzo, el Fondo Monetario Internacional (FMI) sostuvo que el brote del coronavirus es “ya un problema global” que necesita un “mecanismo de respuesta coordinada” y apuntó que el crecimiento económico mundial en 2020 caerá por debajo del 2,9% registrado en 2019.

Por lo tanto, Ecuador no fue la excepción y ante la emergencia suscitada, con fecha 12 de marzo del 2020, mediante Acuerdo Ministerial No. MDT-2020-076, el Ministerio de Trabajo acordó las Directrices para la aplicación de teletrabajo emergente durante la declaratoria de emergencia sanitaria; así mismo, con fecha 16 de marzo del 2020 el Presidente de la República del Ecuador expide el Decreto ejecutivo 1017 y procede con la declaratoria de estado de excepción por calamidad pública, esto, ante la presencia imprevista del coronavirus el cual ha afectado a los aspectos económicos y sociales por una causa y origen difícil de determinar que no puede ser abordada con las medidas regulares y ordinarias.

En los próximos meses, según los analistas económicos, el consumo tanto externo como interno podría disminuir por el coronavirus. Esto se debe a “la disminución de los ingresos del Gobierno por la caída del precio del petróleo, lo que significaría una reducción del consumo público“. El coronavirus también ha reducido las ventas de las empresas y éstas podrían retrasar el pago de salarios, lo que significaría un impacto indirecto en la economía doméstica.

El precio del petróleo intermedio de Texas (WTI) se desplomó el 20 de abril del 2020 en caída libre a menos de dos horas del cierre del mercado y cierra en negativo a USD -37,63, su nivel más bajo en la historia a medida que los comerciantes continúan preocupados por una caída en la demanda debido a la pandemia del coronavirus.

En la opinión de la Administración, el desarrollo y la propagación de este virus ocurrido en el año 2020 y la caída histórica del precio del petróleo, no generan un ajuste en los estados financieros al 31 de diciembre del 2019; sin embargo, el referido evento podría generar

pérdidas posibles por la paralización de sus operaciones, sobre las cuales, los correspondientes impactos en la Compañía aún no han sido cuantificados.

21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 13 de mayo de 2020 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

Francisco Soria Gerente General	Patricia Salguero Contadora General