

**VAINCO CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

**1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES:**

**1.1. Información general**

VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA., fue constituida en Quito, Ecuador, mediante escritura pública celebrada el 20 de enero del 2003, e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de junio del mismo año.

Su objeto social principal es la planificación, construcción, promoción, venta, comercialización, compra, permuta o aporte de terrenos, casas, departamentos, edificios, urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones y planes de vivienda, para lo cual podrá ceder, arrendar y disponer de propiedades entre otras.

El Directorio del Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos, mediante resolución No. UAFE-DG-2012-0035 y UAFE-DG-2012-0106 (actualizada) publicada en el Registro Oficial No. 710 y 923 de fecha 24 mayo del 2012 y 1 de abril del 2013, respectivamente; notifica a las personas jurídicas que en forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción a nivel nacional, como sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), que deben cumplir con las disposiciones previstas en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo. La Compañía deberá presentar los siguientes reportes a la Unidad de Análisis Financiero:

1. Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas, o de tentativas de operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas. Se deberá adjuntar todos los sustentos del caso. El reporte de tentativas se deberá realizar sólo cuando se tuviere constancia material del intento del hecho;
2. Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta (30) días;
3. Reporte de no existencia de operaciones y transacciones económicas que igualen o superen el umbral legal.

Durante el 2019 y 2018 según criterio de la Gerencia se han entregado los reportes requeridos de forma oportuna y que la Compañía ha dado adecuado cumplimiento de estas obligaciones y de los mecanismos internos implementados, mismos que constan en el Manual sobre Mecanismos para Control y Prevención al Lavado de Activos.

**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 LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

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

### **2.1. Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las NIIF. Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las NIIF emitidas por el IASB vigentes al 31 de diciembre de 2019.

A continuación, se resumen las políticas contables significativas adoptadas por la Compañía para la preparación y presentación de sus estados financieros, estos están de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB y adoptados por la SCVS, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF (traducidas al español) 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 SCVS que contenga comentarios de la Gerencia de carácter generalmente serán expuestos en el Informe de la Administración a la Junta General de Socios, por lo tanto, la lectura de los estados financieros adjuntos debe ser realizado en conjunto con el Informe de la Gerencia.

### **2.2. Base de medición**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción por las provisiones para pérdidas esperadas de las cuentas por cobrar comerciales que son realizadas en función de las estimaciones de la Compañía y del pasivo por jubilación patronal que se encuentra al valor presente de acuerdo con el estudio actuarial de un perito independiente.

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. VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CÍA. LTDA., 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 con su constitución.

#### 2.4. Moneda de Presentación

Los estados financieros se presentan en Dólares de los Estados Unidos de América que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía. La información que se presenta en las notas y estados financieros están la moneda antes mencionada, excepto cuando existen saldos o transacciones en otras monedas

#### 2.5. Clasificación de activos y pasivos corrientes

En el estado de situación financiera, el activo es clasificado como corriente cuando:

- ✓ Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene los activos principalmente confines de negociación;
- ✓ Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa;
- ✓ El activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.  
La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:
- ✓ Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar;
- ✓ El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa,
- ✓ La Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

#### 2.6. Estado de flujo de efectivo

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

**Efectivo en caja y bancos:** Incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

**Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía; así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

**Actividades de inversión:** corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

**Actividades de financiamiento:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

#### 2.7. Estado de resultado 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.

#### 2.8. 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.

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

**2.9. Medición de valores razonables**

La Compañía para la medición de los valores razonables de las cuentas de activos y pasivos financieros; de los no financieros; y, de varias estimaciones contables que requiere las NIIF's, utiliza lo establecido en estas Normas para sus políticas contables en su: (i) reconocimiento inicial; (ii) revelación en los estados financieros y de larga vida.

La Compañía en la medición de un activo o pasivo a valores razonables utiliza información de mercados observables, siempre cuando esta sea confiable, tal como lo requieren las NIIF. De acuerdo con lo requerido por las NIIF's, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de su jerarquía de valor razonable y los cuáles se basan en las variables o técnicas de valoración, tal como sigue:

- a) **Valores de mercado:** Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos o pasivos idénticos o similares.
- b) **Información diferente a precios de mercado del nivel anterior:** Los cuáles serán iguales para un activo o pasivo, los cuales provienen de valores directamente (precios de últimas transacciones) o indirectamente (derivados de los precios determinados por especialistas en función de estudio o precios referenciales).
- c) **Información proveniente del uso de técnicas financieras:** Aplicables a los datos internos del activo o pasivo y que no proviene de valores o información de mercado.

La información o variables que se utiliza para medir el valor razonable de un activo o pasivo, pueden clasificarse en uno de los niveles detallados anteriormente, por ende, la medición del valor razonable puede clasificarse en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable del nivel más bajo que sea significativa para la medición total de los activos y pasivos.

La Compañía en forma periódica revisa si es necesario realizar transferencia de los activos y pasivos que se reconocen en los estados financieros a valor razonable entre los niveles de jerarquía antes mencionados, para lo cual evalúa las categorías (basado en el input del nivel más bajo que sea significativo para medir el valor justo como un todo). Los cambios entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconocen al cierre de cada período en el cual se originó el cambio.

**2.10. Efectivo y equivalentes de efectivo**

Son todos aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses, desde el inicio de la inversión o desde la fecha de presentación de este.

**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 cual se generan o adquieren los activos o se contrataron los pasivos.

- **Activos 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.

- **Activos 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 con 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.

Al 31 de diciembre de 2019, los activos financieros de la compañía se clasifican de la siguiente manera:

- **Cuentas por cobrar comerciales y otras**

Son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. En la medición posterior, se utiliza el método de la tasa de interés efectiva, sin embargo, su efecto se considera inmaterial debido a que la recuperación de estos saldos es generalmente de corto plazo, menos las pérdidas por deterioro.

La Compañía reconoce el activo financiero que se origina de un acuerdo de venta de bienes o prestación de servicios hasta el cierre cuando tiene el derecho contractual incondicional de recibir efectivo u otro activo financiero por parte del beneficiario de dichos bienes o servicios.

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, el importe de estas se reduce mediante una provisión por la diferencia entre su valor en libros menos el importe recuperable de las mismas con base a la antigüedad y análisis individual de su recuperación.

- **Compañías y partes relacionadas, Activo**

Son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el activo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos activos

financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias, las cuales para el reconocimiento inicial se cuantifican al valor razonable del monto recibido o por recibir por la prestación de servicio o créditos otorgados según las condiciones previamente acordadas. Posterior al reconocimiento inicial, los activos financieros se valoran al costo amortizado.

#### **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 cual 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.

Al 31 de diciembre de 2019, los pasivos financieros de la compañía se clasifican de la siguiente manera:

- **Obligaciones con instituciones financieras**

Los recursos ajenos se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos de la transacción incurridos. Posteriormente, los recursos ajenos se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante el periodo de la deuda usando el método de interés efectivo.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. Estas obligaciones se clasifican en pasivo corriente y pasivo no corriente sobre la base del vencimiento contractual del capital nominal.

- **Compañías y partes relacionadas, Pasivo**

Son pasivos financieros corriente y no corriente con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.

La Compañía reconoce el pasivo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos pasivos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias, adicionalmente se reconocen pasivo financiero con sus compañías y partes relacionadas al momento de la recepción de créditos. Los pasivos financieros derivados de préstamos de compañías y partes relacionadas se valoran al valor del préstamo recibido al reconocimiento inicial. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran al costo amortizado.

- **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 recuperado se acredita como costo financiero en el estado de resultados integrales.

#### 2.12. Inventarios

Están registrados en y corresponden a proyectos en ejecución inicialmente al costo de adquisición o construcción, el mismo que incluye todos los costos de compra y otros costos incurridos para dar a las existencias su condición y ubicación actual. Su medición y reconocimiento posterior se realiza al finalizar cada período contable ajustando los inventarios cuyo costo de adquisición o construcción sea mayor al valor neto de realización.

#### 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 Norma Internacional de Información Financiera, 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. Propiedades, mobiliario y equipo

Son partidas valoradas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Estas partidas se miden de la siguiente manera:

##### Medición inicial

El costo de estos activos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y cuando aplique la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará, cuando aplique, como costo de las partidas del activo de la Compañía, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuidos a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso.

##### Medición posterior al reconocimiento

Después del reconocimiento inicial, el activo se registra al costo menos la depreciación y el importe acumulados de las pérdidas de deterioro de valor.

Los costos de mantenimiento de estos activos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual.

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de depreciación lineal sobre la vida útil estimada de cada parte de una partida, puesto que éstas reflejan

con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

La vida útil estimada para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

<b>Activo</b>	<b>Vida útil</b>
Muebles y enseres	10 años
Maquinaria, equipo e instalaciones	10 años
Equipo de computación	3 años
Vehículos	5 años

El método de depreciación, vida útil y valor residual son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

#### **Retiro o venta del activo**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocido en resultados.

En caso de venta o retiro posterior revaluado incluido como costo atribuido, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

#### **Deterioro del valor de los activos**

Al final de cada período, la Compañía evalúa el valor en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de la venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados para establecer el valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

## 2.15. Provisiones y pasivos contingentes

Los pasivos de montos o vencimientos inciertos existentes a la fecha de los estados financieros, surgidas como consecuencia de hechos pasados de los que pueden derivarse disminuciones patrimoniales de probable materialización, se registran en el estado de situación financiera como provisiones por el valor actual del monto más probable que se estima que tendrá que desembolsar para pagar la obligación. Las provisiones son revisadas a la fecha del estado de situación financiera y ajustada a la mejor estimación de esa fecha. La compañía solo reconoce una provisión cuando:

- a) Tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado;
- b) Sea probable (es decir, exista mayor posibilidad de que ocurra que de lo contrario) que la entidad tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos, para liquidar la obligación; y
- c) El importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable.

Reconocerá la provisión como un pasivo en el estado de situación financiera, y el importe de la provisión como un gasto o una cuenta por cobrar, considerando lo siguiente:

- Un gasto cuando tenga un ingreso asociado a la operación de la Compañía. Dicho ingreso deberá ser aprobado y aportado por los socios.
- Una cuenta por cobrar cuando se decida realizar el aporte por parte de los socios sin tener la probabilidad de ejecutar el gasto o la misma tenga el carácter de reembolsable

## 2.16. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios son las entradas brutas de beneficios económicos, durante el período surgido en el curso de las actividades ordinarias, siempre que tal entrada de lugar a un aumento en el patrimonio neto, que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios.

Los ingresos por la venta de bienes o prestación de servicios en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por cobrar, neto de devoluciones y descuentos comerciales.

La Compañía reconoce los ingresos cuando existe evidencia convincente, generalmente ejecutados por acuerdo de venta, que los riesgos y ventajas significativos de la propiedad han sido transferidos al cliente o el servicio ha sido prestado, la recuperación de la consideración es probable, los costos asociados y el posible retorno de los bienes puede estimarse de forma fiable.

Si es probable que los descuentos se otorguen y el monto puede ser medido de forma fiable, entonces el descuento se reconoce como una reducción de los ingresos. El momento de la transferencia de riesgos y beneficios varía dependiendo de los términos individuales del acuerdo de venta.

Adicionalmente, los ingresos de actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contra prestación recibida o por recibir por prestación de servicios de construcción complementarios específicos requeridos por ciertos clientes.

Por otra parte, los ingresos ordinarios corresponden a los intereses generados sobre la cartera de clientes, con base a acuerdos de pagos individuales.

### Servicios de obras en construcción

Cuando el resultado de un contrato de construcción pueda estimarse con facilidad, una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias y gastos por referencia al

grado de terminación de la actividad del contrato al final del periodo sobre el que se informa.

#### 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 periodos 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.

Como se explica más ampliamente en la nota 1 a los estados financieros, las principales actividades por las que la Compañía reconoce ingresos son por la venta de bienes y prestación de servicio.

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.

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de las ventas son:

Producto o Servicio	Obligación de desempeño y términos de pago	Reconocimiento del ingreso NIIF 15 (aplicable a partir del 1 de enero de 2018)
Venta de inmuebles con Inst. Financieras	Corresponden al 5% de las ventas en el Año 2019.	Se registra el ingreso cuando se entrega el inmueble al comprador y a medida que es probable que los beneficios económicos, fluyan en la Compañía.
Venta con crédito directo	Representa 90% de los ingresos de la Compañía, tienen un plazo de hasta 30 años, con una tasa inferior a la tasa legal del 9% promedio.	Se registra el ingreso cuando se entrega el inmueble al comprador y a medida que es probable que los beneficios económicos, fluyan en la Compañía. En lo que respecta al rendimiento financiero de la operación de crédito directo. Conservadoramente se registra el ingreso una vez que el cliente cancela las cuotas mensualmente.

## **2.17. Costos y gastos**

Comprenden los costos que se relacionen directamente con el contrato específico; de cada unidad habitacional, y pueden ser imputados al contrato específico y cualquier otro costo que se puedan cargar al cliente, bajo los términos pactados en el contrato.

Los costos del contrato comprenden todos los costos atribuibles al mismo desde la fecha en que éste se convierte en firme hasta el final de la ejecución de la obra.

## **2.18. Costos financieros**

Los costos financieros están compuestos principalmente por intereses sobre financiamientos, el saneamiento del descuento de las obligaciones por planes de beneficios definidos y pérdidas en moneda extranjera.

## **2.19. Obligaciones por beneficios post empleo**

### **2.19.1. Beneficios post-empleo**

Planes de Beneficios Definidos - Jubilación Patronal e Indemnización por Desahucio.

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

El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado, usando el "Método Actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado", con el cual se atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente.

Las disposiciones legales o contractuales no prevén la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para cumplir con tales planes, por lo cual estos califican como planes de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

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

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

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

### **2.19.2. Beneficios por Terminación**

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

### **2.19.3. Beneficios Corrientes**

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

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

### **2.20. Provisiones y pasivos acumulados**

Las provisiones se reconocen cuando la empresa 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.

### **2.21. Participación de los empleados en las utilidades**

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

### **2.22. 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.

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

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.

#### **Impuesto corriente**

El 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.

### 2.23. Uso de juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

Las políticas establecidas por la Compañía y las NIIF en la preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF 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 con 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.

- **Estimación de vidas útiles de propiedad, mobiliario y equipo**

La propiedad, mobiliario y equipo se registran al costo por el método de línea recta. La determinación de las vidas útiles involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en caso de identificarse algún cambio.

Sin embargo, los resultados reales pueden variar debido a obsolescencia técnica en especial en lo que se refiere a equipo informático.

El valor residual y la vida útil de un activo se revisarán como mínimo al término de cada período anual, y si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable de modo prospectivo.

Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2019 y 2018; 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.

- **Deterioro de activos larga vida**

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

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

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

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

- **Valor neto de realización**

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

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

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

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

- **Estimación para cubrir litigios**

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

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

• **Provisiones y beneficios a empleados**

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

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

- **Provisiones por compromisos adquiridos con terceros**

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

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

- **Impuesto a la renta diferido**

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

La tasa de impuesto a la renta usada para determinar los activos y pasivos por impuestos diferidos es calculada aplicando la tasa de impuesto a la renta vigente a la fecha de cierre del período 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 laborales 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
<u>NIIF 16 Arrendamientos</u>	
<p>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".</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	
<p>La NIIF 16 introduce un modelo contable de arrendamiento para los arrendatarios:            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. Reconocerá la amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado consolidado de resultado.            Separará el monto total de dinero pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo consolidado.</p>	
<p>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.</p>	

### **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.

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**

Las modificaciones a la NIIF 9 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.

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).

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

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.

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

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

La Administración no realiza aporte de activos o venta entre sus

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 (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

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.

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>2019</u>	<u>2018</u>
		US\$	
<b>Efectivo y sus Equivalentes</b>			
<b>Caja</b>	<b>4.1</b>		
Efectivo (Caja y caja chica)		15.885	2.869
Fondos rotativos		-	510
<b>Bancos</b>	<b>4.2</b>		
Banco de Pichincha Cta. Corriente		37.825	20.536
Banco de Pichincha Cta. Ahorros		3.652	71.322
Banco Produbanco		-	18.431
Banco del Pacifico		13.766	13.766
Mutualista Pichincha		450	450
<b>Total</b>		<u><u>71.578</u></u>	<u><u>127.884</u></u>

- 4.1. Corresponde al efectivo disponible en caja que la compañía mantiene para cubrir gastos diarios.
- 4.2. Para el año 2019 y 2018, corresponde al disponible que le Compañía mantiene en sus cuentas corrientes en bancos domiciliados en Ecuador. La categoría de calificación de la entidad financiera de acuerdo con las publicaciones requeridas por la Superintendencia de Bancos fue como sigue:

<b>Nombre de la Institución</b>	<b>Categoría de la Institución</b>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco de Pichincha	AAA- / AAA-	AAA- / AAA-
Banco Produbanco	AAA- / AAA-	AAA- / AAA-
Banco del Pacifico	AAA- / AAA-	AAA- / AAA-

5. **INVERSIONES MANTENIDAS HASTA SU VENCIMIENTO:**

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

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		US\$	
<b>Inversiones mantenidas hasta su vencimiento</b>			
<b>Inversiones corrientes</b>			
Banco del Pichincha	<b>Total</b>	<u><u>300.000</u></u>	<u><u>397.542</u></u>

- 5.1. Para el año 2019 la inversión corresponde a un certificado de depósito con el Banco Pichincha por el valor de US\$300.000 y con un vencimiento a enero del año 2020. Para el 2018, corresponde a un certificado de depósito que se mantuvo con el Banco del Pichincha C.A. por el valor de US\$397.542 con un vencimiento para el año 2019.

## 6. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS:

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

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		US\$	
<b>Activos financieros</b>			
Cientes locales	6.1	797.860	358.708
Otras cuentas por cobrar		261.336	555.473
		<u>1.059.196</u>	<u>914.181</u>
(-) Deterioro acumulado de cuentas y documentos por cobrar		(33.669)	(33.669)
<b>Sub Total</b>		<u>1.025.527</u>	<u>880.512</u>
<b>Activos financieros no corrientes</b>			
Documentos y cuentas por cobrar	6.1	9.135.193	7.981.365
(-) Deterioro acumulado de cuentas y documentos por cobrar		(184.068)	(184.068)
<b>Sub Total</b>		<u>8.951.125</u>	<u>7.797.297</u>
<b>Total</b>		<u>9.976.652</u>	<u>8.677.809</u>

6.1. Las cuentas por cobrar corrientes y no corrientes están conformadas por la cartera inmobiliaria originada por la comercialización de viviendas en los diferentes proyectos desarrollados por la Compañía, un detalle de estas cuentas fue como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		US\$	
<b>Cientes locales</b>			
Girasoles		2.977.747	903.142
Cipreses de la Armenia		2.542.452	516.210
Mazzuren		1.110.932	1.589.580
Prados de San Antonio		1.236.199	1.687.424
Bonaire		1.021.507	1.288.278
Balcones de Ponciano		288.319	708.732
Torres de Ponciano		239.813	813.374
Bellavista		247.236	469.757
Otros		268.848	363.576
<b>TOTAL</b>		<u>9.933.053</u>	<u>8.340.073</u>

## 7. INVENTARIOS:

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

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		US\$	
<b>Inventarios</b>			
Inventario de materia prima		6.053	3.153
Obras terminadas (inmuebles)	7.1	2.601.563	2.748.318
Obras en construcción (inmuebles) <sup>3</sup>	7.2	2.128.116	1.329.001
<b>Total</b>		<u>4.735.732</u>	<u>4.080.472</u>

7.1. Un detalle de las obras terminadas fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	US\$	
<b>Obras terminadas (inmuebles)</b>		
Girasoles	1.257.261	1.630.472
Mazuren	466.337	532.540
Bonaire	379.950	324.919
Prados de San Antonio	363.685	153.657
Balcones del Ponciano	93.380	65.780
Renacer	40.950	40.950
<b>Total</b>	<u>2.601.563</u>	<u>2.748.318</u>

7.2. En el año 2017, la Compañía registró en esta cuenta el nuevo proyecto inmobiliario Cipreses de la Armenia, ubicado en el Valle de los Chillos, con un área de terreno de 7.750 m<sup>2</sup>. Durante el 2017 el avance fue de un 32% donde se construyeron 67 unidades de vivienda. Estas viviendas actualmente se encuentran en obras en construcción con un avance del 60%. en el año 2018 y actualmente de un avance del 65% al año 2019.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	US\$	
<b>Obras en construcción (inmuebles)</b>		
Mano de obra	461.076	415.317
Materia prima	443.303	419.697
Acabados	216.369	175.329
Otros	1.007.368	318.658
<b>Total</b>	<u>2.128.116</u>	<u>1.329.001</u>

#### 8. PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPOS:

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

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		US\$	
<b>Propiedades, mobiliario y equipos</b>			
Costo o valuación	8.1	1.484.773	1.953.597
(-) Depreciación acumulada		(451.223)	(434.621)
<b>Total</b>		<u>1.033.550</u>	<u>1.518.976</u>

ESPACIO EN BLANCO

- 8.1. Un detalle del costo o valuación de las propiedades, mobiliario y equipos fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	US\$	
<b>Clasificación:</b>		
Terrenos	989.488	1.477.312
Edificios y otros inmuebles	25.000	25.000
Muebles y enseres	41.708	41.708
Maquinaria y equipos	16.631	16.631
Equipos de computación	20.441	20.441
Vehículos	390.245	371.245
Otras propiedades	1.260	1.260
<b>Total</b>	<u><u>1.484.773</u></u>	<u><u>1.953.597</u></u>

ESPACIO EN BLANCO

Durante el 2019 y 2018 el movimiento de las propiedades, mobiliario y equipos fue como sigue:

	Terrenos	Edificios y otros inmuebles	Muebles y enseres	Maquinaria y equipos	Equipos de computación	Vehículos	Otras propiedades	TOTAL US\$
<u>Costo o Valuación</u>								
<u>Saldo al 31/12/2017</u>	989.488	25.000	41.708	16.631	20.441	371.245	1.260	1.465.773
Adiciones	487.824	-	-	-	-	-	-	487.824
<u>Saldo al 31/12/2018</u>	1.477.312	25.000	41.708	16.631	20.441	371.245	1.260	1.953.597
Adiciones	-	-	-	-	-	19.000	-	19.000
Ajuste	(487.824)	-	-	-	-	-	-	(487.824)
<u>Saldo al 31/12/2019</u>	989.488	25.000	41.708	16.631	20.441	390.245	1.260	1.484.773
<u>Depreciación Acumulada</u>								
<u>Saldo al 31/12/2017</u>	-	(25.000)	(35.726)	(14.649)	(15.451)	(329.988)	(607)	(421.421)
Depreciación	-	-	(1.717)	(40)	-	(11.443)	-	(13.200)
<u>Saldo al 31/12/2018</u>	-	(25.000)	(37.443)	(14.689)	(15.451)	(341.431)	(607)	(434.621)
Depreciación	-	-	(1.324)	(35)	-	(15.243)	-	(16.602)
<u>Saldo al 31/12/2019</u>	-	(25.000)	(38.767)	(14.724)	(15.451)	(356.674)	(607)	(451.223)
<u>SALDO NETO:</u>								
<u>Saldo al 31/12/2018</u>	1.477.312	-	4.265	1.942	4.990	29.814	653	1.518.976
<u>Saldo al 31/12/2019</u>	989.488	-	2.941	1.907	4.990	33.571	653	1.033.550

## 9. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

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

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		US\$	
<b>Obligaciones corrientes</b>			
Obligaciones financieras	9.1	222.500	323.333
<b>Obligaciones no corrientes</b>			
Obligaciones financieras	9.1	-	2.500
<b>Total</b>		<u>222.500</u>	<u>325.833</u>

9.1. Un detalle de las obligaciones financieras corrientes y no corrientes, fue como sigue:

Nombre de la Institución	No. de operación	Vencimiento		Fecha de vcto.	Tasa de interés
		Porción C/Plazo	Porción L/Plazo		
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019</b>					
Banco Pichincha Inmobiliaria Construhorizon Ecuador S.A.	2387033-05	220.000	-	13/1/2020	9,76%
	Pagaré S/N	2.500	-		10,00%
	<b>Total</b>	<u>222.500</u>	<u>-</u>		
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018</b>					
Banco Pichincha Inmobiliaria Construhorizon Ecuador S.A.	2387033-05	240.000	-	13/1/2020	9,76%
	Pagaré S/N	83.333	2.500		10,00%
	<b>Total</b>	<u>323.333</u>	<u>2.500</u>		

## 10. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS:

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

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		US\$	
<b>Pasivo corriente</b>			
<b>Cuentas por pagar y otras</b>			
Proveedores locales	10.1	334.327	516.405
Otras cuentas por pagar		158.130	176.547
Otros pasivos corrientes		23.249	56.371
<b>Sub Total</b>		<u>515.706</u>	<u>749.323</u>
<b>Pasivo no corriente</b>			
<b>Cuentas por pagar y otras</b>			
Otras cuentas por pagar	10.2	11.206.847	9.470.782
<b>Total</b>		<u>11.722.553</u>	<u>10.220.105</u>

- 10.1. Corresponde principalmente a obligaciones que mantiene la Compañía con proveedores nacionales.
- 10.2. Un detalle de las otras cuentas por pagar no corriente corresponde a casas por entregar, y fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	US\$	
<b>Otras cuentas por pagar</b>		
Balcones de Ponciano	667.462	672.682
Bonaire	1.186.710	1.199.280
Cipreses de la armenia	3.071.090	1.036.604
Edificio Bellavista	279.576	328.835
El Prado	276.626	325.654
Girasoles	1.853.617	1.592.828
Mazzuren	1.879.649	1.928.298
Prados de San Antonio	1.712.017	1.757.264
Renacer	109.158	115.910
Torres de Ponciano	170.942	513.427
<b>Total</b>	<u><u>11.206.847</u></u>	<u><u>9.470.782</u></u>

#### 11. IMPUESTOS:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 un resumen del activo y pasivo por impuestos fue como sigue:

##### Activo y pasivo por impuestos corriente:

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	US\$	
<b>Impuestos</b>		
<b>Pasivos</b>		
I.V.A. por pagar y retenciones	2.941	4.064
Retenciones en la fuente por pagar	2.018	4.141
I.R. por pagar del ejercicio	14.097	31.752
<b>Total</b>	<u><u>19.056</u></u>	<u><u>39.957</u></u>

##### Impuestos Diferidos:

El resumen del activo por impuestos corriente fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	US\$	
<b>Impuestos diferidos</b>		
<b>Activos por impuestos diferidos</b>		
<b>Diferencias temporarias</b>		
Jubilación patronal y Desahucio	2.683	1.154

ESPACIO EN BLANCO

### Gasto Impuesto a la Renta

El detalle del gasto impuesto a la renta fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	US\$	
<b>Gasto de Impuesto a la Renta</b>		
Gasto I.R corriente	53.691	54.236
Gasto (ingreso) I.R diferido	<u>(777)</u>	<u>(1.154)</u>
<b>Total gasto I.R. del año</b>	<u><u>52.914</u></u>	<u><u>53.082</u></u>

### Conciliación tributaria

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable de la compañía, fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	US\$	
<b>Utilidad del Ejercicio</b>	<b>183.080</b>	<b>205.524</b>
(-) 15% participación trabajadores	<u>(27.462)</u>	<u>(30.829)</u>
	<b>155.618</b>	<b>174.695</b>
<b>Diferencias permanentes</b>		
(+) Gastos no deducibles	56.037	37.632
<b>Diferencias temporarias</b>		
<b>Generación</b>		
Por provisiones para desahucio pensiones jubilares patronales	3.107	4.616
<b>Utilidad Gravable</b>	<u>214.762</u>	<u>216.943</u>
<b>I.R causado 25%</b>	<u><u>53.691</u></u>	<u><u>54.236</u></u>
<b>Pago impuesto a la renta</b>		
(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente (con rebaja)	<u>(39.594)</u>	<u>(42.476)</u>
<b>I.R. causado mayor al anticipo determinado</b>	<b>14.097</b>	<b>11.760</b>
<b>Crédito Tributario generado por anticipo</b>		
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	-	5.733
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	-	(439)
(-) Crédito tributario de años anteriores	<u>-</u>	<u>(4.296)</u>
<b>Impuesto a la renta por pagar o saldo a favor del contribuyente</b>	<u><u>14.097</u></u>	<u><u>12.758</u></u>

### **Declaración impuesto a la renta año 2019**

A la fecha de este informe, se encuentra presentada la declaración de impuesto a la renta del ejercicio económico 2019.

### **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<sup>o</sup> 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 los 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 2017, 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.

#### **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.

#### **Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera "Ley 0"**

##### **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 microempresas.

#### **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.

#### **Reconocimiento del Ingreso Tributario**

El servicio de Rentas Internas 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 en la resolución:

**Artículo 1. Ámbito de aplicación.** - Establézcanse las normas para determinar los ingresos gravables, costos y gastos deducibles imputables a los contratos de construcción.

**Artículo 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 entregada(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 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."*

## **Reformas fiscales**

### **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 Renta 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.

## 12. BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS:

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

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		US\$	
<b>Pasivo corriente</b>			
<b>Beneficios a los empleados</b>			
Obligaciones con el I.E.S.S.	12.1	2.295	2.000
Beneficios de ley a empleados	12.2	1.303	1.956
Participación trabajadores por pagar	12.3	27.462	30.829
<b>Sub Total</b>		<b>31.060</b>	<b>34.785</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
<b>Beneficios a empleados</b>			
Jubilación Patronal	12.4	12.450	9.393
Desahucio	12.4	6.307	6.357
<b>Sub Total</b>		<b>18.757</b>	<b>15.750</b>
<b>Total</b>		<b>49.817</b>	<b>50.535</b>

- 12.1. Un resumen de las obligaciones que la Compañía actualmente mantiene con el Instituto de Seguridad Social (IESS), fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	US\$	
<b>Obligaciones con el I.E.S.S.</b>		
Aporte I.E.S.S. Personal - Patronal	2.164	1.917
Fondo de reserva	83	83
Préstamos I.E.S.S.	48	-
<b>Total</b>	<u>2.295</u>	<u>2.000</u>

- 12.2. Un resumen de los beneficios de ley a los empleados fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	US\$	
<b>Por beneficios de ley a empleados</b>		
Sueldos por pagar	-	(11)
Décimo tercero sueldo	384	1.119
Décimo cuarto sueldo	919	848
<b>Total</b>	<u>1.303</u>	<u>1.956</u>

- 12.3. De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores, por lo que, para el 2019 y 2018, el movimiento de la provisión para participación a trabajadores fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	US\$	
<b>Participación trabajadores por pagar</b>		
Saldos al comienzo del año	30.829	-
Provisión del año	27.462	30.829
Pagos efectuados	(30.829)	-
<b>Total</b>	<u>27.462</u>	<u>30.829</u>

- 12.4. Un resumen de los beneficios a empleados no corriente (Jubilación patronal y bonificación por desahucio), fue como sigue:

Jubilación patronal:

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

Adicionalmente, a partir del 2018, la norma permite considerar como no sujetos al impuesto a la renta aquellos ingresos que se generen en la reversión de provisiones por jubilación patronal que no hubieren sido utilizadas.

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

Para el año auditado el importe incluido en el estado de situación financiera que surge de la obligación de la Compañía respecto a la jubilación patronal es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	US\$	
<b>Jubilación Patronal</b>		
Saldo al inicio del año	9.393	7.490
Costo laboral por servicio	1.660	1.505
Costo financiero intereses	774	619
ORI pérdida (ganancia) actuarial	898	(221)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(275)	-
<b>Saldo a fin de año</b>	<u><u>12.450</u></u>	<u><u>9.393</u></u>

Bonificación por desahucio:

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

El importe incluido en el estado de situación financiera que surge de la obligación de la Compañía respecto a la bonificación por desahucio al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	US\$	
<b>Desahucio</b>		
Saldo al inicio del año	6.357	3.644
Costo laboral por servicio	1.393	1.728
Costo financiero intereses	478	254
ORI pérdida (ganancia) actuarial	(1.921)	1.231
Beneficios pagados	-	(500)
<b>Saldo a fin de año</b>	<u><u>6.307</u></u>	<u><u>6.357</u></u>

**Análisis de resultados e Hipótesis Actuariales**

El reconocimiento de los resultados ha sido realizado bajo solicitud de la compañía y no necesariamente representa una opinión propia y específica de VOLRISK CONSULTORES ACTUARIALES.

Para la realización de los estudios actuariales se han considerado Hipótesis actuariales sobre el entorno demográfico y económico del medio en el cual opera la compañía. Entre las Hipótesis y supuestos más relevantes, se encuentran:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	8,49%	8,24%
Tasa de incremento salarial	3,00%	3,00%
Tasa de inflación largo plazo	2,00%	2,00%
Tabla de mortalidad	RV08	RV08

La información demográfica comparativa usada para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Participación con menos de 10 años de servicio</b>		
N° de trabajadores activos al fin de año	8	5
Salario mensual promedio	\$ 1.558	\$ 1.703
Edad promedio de los trabajadores	39	44
Servicio promedio de los trabajadores	3,97	4,82
<b>Participación con más de 10 años de servicio</b>		
N° de trabajadores activos al fin de año	N/A	N/A
Salario mensual promedio	N/A	N/A
Edad promedio de los trabajadores	N/A	N/A
Servicio promedio de los trabajadores	N/A	N/A

### 13. CUENTAS RELACIONADAS:

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

		<u>2019</u> (en US \$)	<u>2018</u>
<b>Cuentas por cobrar corriente</b>	<b>13.1</b>		
Amparo Montes y otros		-	8.100
<b>Cuentas por pagar corriente</b>	<b>13.2</b>		
Silverio Corredor		576.357	3.218.369
Intereses Accionistas		-	32.753
Augusto Corredor		19.718	19.718
Amaranta		-	145.574
Portal		-	245
Cooperativa		-	1.614
<b>Total</b>		<u>596.075</u>	<u>3.418.273</u>

13.1. Un detalle de las cuentas relacionadas locales por cobrar fue como sigue:

SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019	Saldo inicial	Préstamos	Abonos	Total
<b>Cuentas por cobrar, corriente</b>				
Amparo Montes	8.100	1.013	(9.113)	-

13.2. Un detalle de las cuentas relacionadas locales por pagar corriente y no corriente fue como sigue:

SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019	Saldo inicial	Préstamos	Aporte Futura Capitalización	Total
<b>Cuentas por pagar, corrientes</b>				
Amaranta	145.574	101.963	(247.537)	-
Portal	245	13.744	(13.989)	-
Cooperativa	1.614	5.745	(7.359)	-
Silverio Corredor	3.218.369	12.525	(2.654.537)	576.357
Intereses Accionistas	32.753	-	(32.753)	-
Augusto Corredor	19.718	-	-	19.718
<b>Total</b>	<u>3.418.273</u>	<u>133.977</u>	<u>(2.956.175)</u>	<u>596.075</u>

#### 14. PATRIMONIO:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social se encontraba conformado por 30.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una, totalmente pagadas, distribuidos de la siguiente manera:

Socios	Nacionalidad	Capital	No. de Participaciones	%
Silverio Corredor	Ecuatoriana	30.000	100	100%

##### Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que esta llegue al 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 capitalizarse.

##### Reserva facultativa

Corresponde a las utilidades no distribuidas de **VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CÍA. LTDA.**, que anualmente mediante Acta de Junta de socios se aprueba su transferencia a reserva facultativa para cubrir cualquier contingente de la Compañía.

##### Resultados acumulados

###### ✓ *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 retenidas*

El saldo esta cuenta está a disposición de los Socios de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos eventuales.

#### 15. GESTIÓN DE RIESGOS:

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

##### 15.1. Competencia

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

La Compañía para mitigar esta situación revisa periódicamente sus estrategias.

##### 15.2. Nivel de actividad económica ecuatoriana

Las operaciones de la Compañía se desarrollan en Ecuador, orientadas a la venta inmobiliaria, cuyas economías experimentan una recesión producto de los efectos de la crisis económica.

### 15.3. Políticas de administración de riesgo financiero

La Compañía por la naturaleza de sus actividades, está expuesta a riesgos de crédito, tasa de interés y liquidez, los cuales son monitoreados constantemente a fin de identificar y medir y sus impactos y establecer los límites y controles que reduzcan los efectos en los resultados de la Compañía. El proceso de evaluación y control de los riesgos en el negocio es crítico para la rentabilidad y la Gerencia de la Compañía es responsable por las exposiciones de riesgo. El proceso de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria.

La gestión de riesgos tiene como base los Socios y directores 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. El Directorio 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, directores y la Gerencia de la Compañía, incluyendo el seguimiento a dichos procedimientos para mejorar la administración de riesgos de la Compañía.

### 15.4. Gestión de riesgos financieros

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

#### 15.4.1. Riesgo de mercado

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

#### 15.4.2. Riesgo de tasa de interés

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

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

#### 15.4.3. Riesgo de liquidez

La Gerencia tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

La Gerencia administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	US\$	
Nivel de liquidez		
Activo corriente	6.132.837	5.494.510
Pasivo corriente	<u>1.384.397</u>	<u>4.565.671</u>
<b>Total</b>	<u><u>4,43</u></u>	<u><u>1,20</u></u>

#### 15.4.4. Riesgo de gestión de capital

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

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

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

#### 15.4.5. Riesgo de crédito

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

A continuación, se incluye un detalle por categoría de 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>2019</u>	<u>2018</u>
	US\$	
<b>Activo corriente</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	71.578	127.884
Inversiones	300.000	397.542
Cuentas por cobrar y otras	1.025.527	880.512
Cuentas por cobrar relacionadas	-	8.100
<b>Total</b>	<u><b>1.397.105</b></u>	<u><b>1.414.038</b></u>

#### 16. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 un resumen de los ingresos de actividades ordinarias fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	US\$	
<b>Ingresos de actividades ordinarias</b>		
Ventas de bienes	1.408.918	1.577.189
Intereses	613.044	682.611
<b>Sub Total</b>	<u><b>2.021.962</b></u>	<u><b>2.259.800</b></u>
<b>Otros ingresos</b>		
Otros ingresos	210.123	146.155
<b>Total</b>	<u><b>2.232.085</b></u>	<u><b>2.405.955</b></u>

#### 17. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		US\$	
<b>Costos y gastos</b>			
Costo de ventas	17.1	1.101.040	1.079.209
Gastos de administración	17.2	917.533	1.084.440
Gastos financieros		30.432	36.782
<b>Total</b>		<u><b>2.049.005</b></u>	<u><b>2.200.431</b></u>

17.1. Un resumen del costo ventas, fue como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		US\$	
<b>Costo de ventas</b>			
Girasoles		373.211	496.610
Cipreses de la Armenia		513.866	402.713
Bonaire		-	100.667
Mazuren		176.793	55.112
Prados de Calderón		-	24.107
Prados de San Antonio		37.170	-
<b>Total</b>		<u><b>1.101.040</b></u>	<u><b>1.079.209</b></u>

17.2. Un resumen de los gastos administrativos fue como sigue:

Gastos	2019	2018
	Administración	Administración
Sueldos y salarios	197.586	138.285
Aportes a la seguridad social	19.501	23.220
Beneficios sociales e indemnizaciones	10.060	9.379
Gasto planes de beneficios a empleados	3.007	5.116
Honorarios y comisiones	81.328	76.988
Mantenimiento y reparaciones	147.681	323.131
Promoción y publicidad	6.488	18.112
Combustibles	10.760	15.420
Suministros	8.404	11.128
Seguros y reaseguros	92.822	87.290
Transporte	65.269	68.505
Gastos de gestión	2.140	12.429
Gastos de viaje	7.373	2.000
Servicios básicos	19.761	16.789
Notarios, registradores o mercantiles	31.282	15.351
Impuestos, contribuciones y otros	137.682	178.019
Depreciaciones	16.602	14.054
Otros gastos	59.787	69.224
<b>Total</b>	<b>917.533</b>	<b>1.084.440</b>

#### 18. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS:

A la fecha del presente informe, la compañía mantiene una cuenta por pagar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por el valor de US\$149.600 por concepto de Impuestos prediales de las construcciones que no se han formalizado el traspaso de dominio. Se nos comunicó que dicha deuda será saldada con relación al desarrollo de la legalización de las escrituras con sus nuevos propietarios

#### 19. HECHOS POSTERIORES:

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

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

- Perdidas crediticias esperadas según la NIIF 9 (instrumentos financieros).
- El valor neto de realización según la NIC 2 (Inventarios).
- Activos por impuestos diferidos de acuerdo con 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.

## 20. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

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.



Ing. Silver A. Corredor  
Gerente General



Ing. Fernando Maldonado  
Contador General