

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

**INFORME DE
AUDITORES INDEPENDIENTES**

Por la revisión al 31 de diciembre de 2019

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

AUDITORIA FINANCIERA

AL 31 de diciembre de 2019

INDICE

	Pág.
Opinión de los Auditores Independientes	3 - 5
Estado de Situación Financiera	6 - 7
Estado de Resultados Integrales	8
Estado de Cambios en el Patrimonio	9
Estado de Flujos del Efectivo	10
Notas a los Estados Financieros	11 - 51

ABREVIATURAS

USD \$: DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

NIIF'S: NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

Opinión:

Hemos auditado los Estados Financieros de la Compañía ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluye un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A., así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para la opinión:

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con dichas Normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía auditada (en función a la NIA 200) y hemos cumplido con otras responsabilidades de conformidad con los requerimientos éticos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Cuestiones claves de auditoría:

Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención con respecto a que el 16 de marzo del 2020 el presidente de la República declaró el estado de excepción en todo el territorio nacional, con la finalidad de contener la propagación del COVID-19. Los mercados nacionales e internacionales se encuentran ante un escenario de recesión económica y están experimentando impactos de reducción de actividades, disminución de consumo e inversión y el aumento del desempleo debido a la emergencia sanitaria, factores que podrían incidir en mayor o menor medida en los resultados de la Compañía.

La Compañía no ha podido valorar el impacto sobre los estados financieros por la anomalía en las actividades económicas y a la fecha se presentan situaciones de incertidumbre y perspectivas de decrecimiento a nivel general, la Compañía realiza esfuerzos para cubrir sus obligaciones y en caso de que la situación continúe prolongándose, la gerencia se verá en la necesidad de recurrir a financiamientos y refinanciamientos.

Responsabilidad de la gerencia de la Compañía sobre los estados financieros:

La Administración de la Compañía, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a desvío de fondos o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como un negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

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

Nuestra responsabilidad como auditores es el obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros están libres de incorrección material debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión sobre los estados financieros adjuntos.

La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las NIA detectará siempre una desviación material cuando ésta exista. Las desviaciones pueden surgir de un fraude o error y son considerados materiales cuando, individualmente o en su conjunto, se espera que de forma razonable influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre las bases de estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros, además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñando y aplicando procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obteniendo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar desviaciones materiales que resulten de un fraude es mayor de las que resulten de un error, ya que el fraude puede involucrar conspiración, falsificación, omisión intencional, tergiversación, o la anulación de un control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría apropiados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.

- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros presentan las transacciones y eventos subyacentes de forma que alcancen una presentación razonable.
- Comunicamos a la gerencia, entre otros asuntos, el alcance planchado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría, en caso de existir.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A. correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2019, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Quito, Ecuador
29 de mayo de 2020



Vicente Cevallos Gallardo
Socio

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2019
junto con el informe de los auditores independientes.

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2019
junto con el informe de los auditores independientes

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2019

Expresado en Dólares de E.U.A.

	Notas	2019	2018
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes del efectivo	8	815,468	1,555,317
Dudados comerciales, neto	9	249,203	70,113
Otras cuentas por cobrar	10	51,929	255,638
Inventarios	11	19,429,156	17,080,648
Total activos corrientes		20,545,756	18,961,716
Activos no corrientes:			
Propiedad planta y equipo, neto	12	155,228	172,655
Activo por impuesto diferido	13 (a)	7,146	4,822
Total activos no corrientes		162,374	177,477
Total activos		20,708,130	19,139,193



Andrés Alvarez
Representante legal

Marisol Bano
Contadora General

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

Estado de situación financiera (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019

Expresado en Dólares de E.U.A.

Pasivos y patrimonio

Pasivos corrientes:

Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	14	1,448,859	3,442,806
Impuestos por pagar	15	275,688	251,174
Beneficios a empleados	16 (a)	296,514	305,423
Total pasivos corrientes		2,021,041	3,999,403

Pasivos no corrientes:

Cuentas por pagar no corrientes	17	3,037,929	493,875
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	18	6,599,127	6,284,594
Pasivo por impuesto diferido	13 (b)	17,401	17,401
Beneficios a empleados	16 (b)	55,282	68,443
Total pasivos no corrientes		9,709,739	6,864,313
Total pasivos		11,730,780	10,863,716

Patrimonio:

Capital emitido		50,000	50,000
Reserva legal		37,419	37,419
Resultado neto del periodo		1,192,458	1,212,257
Resultados acumulados		7,641,492	6,929,218
Otros resultados integrales		3,777	(5,621)
Superávit por revaluación de propiedad planta y equipo		52,204	52,204
Total patrimonio	20	8,977,350	8,275,477
Total pasivos y patrimonio		20,708,130	19,139,193



Andrés Alvarez
Representante legal



Marisol Bano
Contadora General

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

Estado de resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

Expresado en Dólares de E.U.A.

	Notas	2019	2018
Ingresos de actividades ordinarias	21	4,358,202	7,494,303
Costo de Ventas	22	(2,039,980)	(5,099,969)
Utilidad bruta		2,318,222	2,394,334
Otros ingresos		27,031	11,327
Gastos operacionales	23	(755,829)	(786,379)
Utilidad en operación		1,589,424	1,619,282
(Gastos) ingresos financieros, neto		10,860	8,280
Utilidad antes de impuesto a la renta		1,600,284	1,627,562
Impuesto a la renta corriente	19	(410,150)	(420,127)
Ingreso por impuesto diferido	19	3,349	4,822
Gasto por impuesto diferido	19	(1,025)	-
Resultado neto del ejercicio		1,192,458	1,212,257


Andrés Alvaroz
Representante legal


Marisol Bano
Contadora General

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

Estado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019
Expresado en Dólares de E.U.A.

	Capital Emitido	Reserva legal	Adopción NIIF	Otros resultados integrales	Superávit por revaluación de Propiedad Planta y Equipo	Resultados acumulados		
						Utilidades retenidas	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	50,000	37,419	(70,046)	(3,315)	-	5,537,829	1,461,435	7,013,322
Más (menos):								
Transferencias a resultados acumulados	-	-	-	-	-	1,461,435	(1,461,435)	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	1,212,257	1,212,257
Otro resultado integral del año	-	-	-	(2,306)	-	-	-	(2,306)
Superávit por revaluación de Propiedad Planta y Equipo	-	-	-	-	52,204	-	-	52,204
Saldo al 31 de diciembre de 2018	50,000	37,419	(70,046)	(5,621)	52,204	6,999,264	1,212,257	8,275,477
Más (menos):								
Transferencias a resultados acumulados	-	-	-	-	-	1,212,257	(1,212,257)	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	1,192,458	1,192,458
Otro resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros cambios	-	-	-	9,398	-	-	-	9,398
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(499,983)	-	(499,983)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	50,000	37,419	(70,046)	3,777	52,204	7,711,538	1,192,458	8,977,350


Andrés Alvarez
Representante legal


Marisol Bano
Contadora General

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

Estado de flujos de efectivo

Al 31 de diciembre de 2019

Expresadas en Dólares de E.U.A.

	2019
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	(189,848)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(543,733)
Clases de cobros por actividades de operación	4,899,544
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	435,147
Otros cobros por actividades de operación	4,464,397
Clases de pagos por actividades de operación	(5,443,277)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1,488,089)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(425,169)
Otros pagos por actividades de operación	(3,530,019)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	539,334
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(10,666)
Otras entradas (salidas) de efectivo	550,000
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(185,450)
Dividendos recibidos pagados	(499,983)
Otras entradas (salidas) de efectivo	314,533
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(189,848)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	305,317
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	115,468
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN	
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	1,885,010
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	(644,718)
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	28,092
Ajustes por gastos en provisiones	22,066
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(410,150)
Ajustes por gasto por participación trabajadores	(282,403)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	(2,324)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	(1,784,025)
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	435,147
(Incremento) disminución en inventarios	(2,827,222)
(Incremento) disminución en otros activos	285,485
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	551,891
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(22,513)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(676,987)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	(202,399)
Incremento (disminución) en otros pasivos	692,553
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(543,733)


Andrés Alvarez
Representante legal


Marisol Bano
Contadora General

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. OPERACIONES

ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A., con número de RUC 1791990307001, fue constituida con fecha 12 de mayo del 2005 bajo el amparo de las leyes vigentes en el Ecuador, su domicilio principal está ubicado en la ciudad de Quito.

El objeto social es la compraventa, arrendamiento de terrenos, casas, edificios, y más bienes inmuebles; la administración, reconstrucción, reparación, mantenimiento y comercialización de bienes inmuebles. Además, la construcción y comercialización de casas, edificios, hangares, puentes, aeropuertos y más edificaciones; la compraventa de máquinas, equipos, herramientas, hierro, ladrillo, palas y más máquinas, aparatos, materiales accesorios y repuestos necesarios para la actividad de la construcción. Podrá importar y exportar todos los objetos relacionados con sus actividades, pero no podrá dedicarse a ninguna de las actividades referentes al arrendamiento mercantil.

El capital suscrito es de USD \$ 50,000 divididos en 50,000 acciones de USD \$ 1,00 cada una, compuesto de la siguiente manera:

(Expresado en Dólares)

Accionistas	% Acciones	Nro. Acciones	Valor Nominal	Monto de Capital
Jorge Virgilio Alvarez Bravo	28%	14,000	1	14,000
Andrés Alvarez Bravo	32%	16,000	1	16,000
Patricio Alvarez Bravo	16%	8,000	1	8,000
Iván Alvarez Bravo	10%	5,000	1	5,000
Mauricio Alvarez Bravo	14%	7,000	1	7,000
	100%	50,000		50,000

En la actualidad sus administradores son los que se indican a continuación:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Período en años
Andrés Alvarez Bravo	Gerente General	12/5/2015	5
Jorge Virgilio Alvarez Bravo	Presidente	12/5/2015	5

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

2. BASES DE PREPARACIÓN

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2019.

Base de medición

Los estados financieros de ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A., han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB) las que han sido adoptadas en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en la resolución 06.Q.ICI.Q04, del 21 de agosto de 2006, estableció que "las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

a) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros de ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A. están expresados en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (USD). El dólar es la unidad monetaria de la República del Ecuador. La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda en curso legal.

b) Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas

La información que presenta los Estados financieros de ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A. es responsabilidad de la administración de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF. Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el período en que estos hayan sido revisados y cualquier otro período que estos afecten.

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la estimación de la vida útil y el valor residual de los activos; la determinación de la provisión para cuentas incobrables; la determinación para provisión para la obsolescencia de inventarios; la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos; la recuperabilidad de los impuestos diferidos y la amortización de los intangibles.

Adopción de políticas contables

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC's revisadas que son obligatorias para los períodos que se inician en o después del 1 de enero de 2019, según se describe a continuación:

- NIIF 16 - Arrendamientos
- Modificaciones a la NIIF 9 – Características de prepago con compensación negativa.

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

- Modificación a la NIC 19 – Modificación, reducción o liquidación del plan.
- Modificaciones a la NIC 28 – Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.
- CINIIF 23 – La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.

Existen otras modificaciones que también se aplican por primera vez en el año 2019; sin embargo, de acuerdo a la conclusión de la gerencia, estas no tienen impacto alguno en los presentes estados financieros de la Compañía.

3. CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES Y REVELACIONES

Nuevas normas e Interpretaciones

Durante el año 2019, la Compañía ha aplicado NIIF 16 por primera vez. La naturaleza y los efectos de los cambios originados por la aplicación de estas nuevas normas se los detalla a continuación:

NIIF 16 – Arrendamientos

NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario.

NIIF 16 reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 establece diferencias entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente.

Arrendamiento operativo y arrendamiento financiero

NIIF 16 instauro que la diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

Derecho de uso del activo

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remodelación del pasivo del arrendatario.

El pasivo del arrendatario

El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha.

Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con la NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

Contabilidad del arrendatario

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 mantiene sustancialmente los requerimientos de la NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continua con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con la NIIF 16.

4. USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la gerencia deba realizar juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan los importes de Ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes al cierre del periodo sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones podría dar lugar en el futuro a resultados que podrían requerir de ajustes a los importes en libros de los activos o pasivos afectados.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones significativas utilizadas por la gerencia:

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Provisiones para beneficios a empleados a largo plazo

El valor presente de las provisiones para beneficios a empleados a largo plazo depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario recibe las bases de información por parte de la Compañía, con las cuales se definen las premisas a ser aplicadas en el cálculo actuarial de acuerdo a norma correspondiente. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

Las obligaciones por beneficios a empleados a largo plazo de la Compañía se descuentan a una tasa establecida por referencia a las tasas de mercado al final del periodo de referencia de los bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos de América. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

Vida útil de propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipo se registra al costo revaluado y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La Compañía revisa anualmente el deterioro que puedan sufrir los activos de larga vida cada vez que los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor libros de cualquiera de dichos activos no pueda ser recuperado.

5. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

Se considera efectivo y equivalentes de efectivo los depósitos en cuentas bancarias y los depósitos a corto plazo con vencimiento de 3 meses o menos, de gran liquidez y fácilmente convertibles en efectivo sujetos a riesgos no significativos de cambios en su valor.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio de otra entidad.

Activos financieros

Reconocimiento inicial y medición

Los activos financieros se clasifican, al momento del reconocimiento inicial, como: medidos subsecuentemente a costo amortizado, valor razonable con cambios en otros resultados integrables – ORI, y valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características del flujo de efectivo contractual del activo financiero y del modelo de negocio de la Compañía para la gestión de cada activo financiero.

Para que un activo financiero sea clasificado y medido al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales, es necesario que estos otorguen el derecho a la Compañía a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses (SPPI por sus siglas en inglés) sobre el monto del capital (principal). Esta evaluación se conoce como la prueba "SPPI" y se realiza a nivel de cada instrumento.

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

El modelo de negocio de la Compañía para la gestión de sus activos financieros se refiere a la manera en la cual administra sus activos financieros para generar sus flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo resultarán de la recuperación de flujos de efectivo contractuales a través del cobro, a través de la venta de activos financieros, o ambos.

Medición posterior

Para efectos de la medición posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda).
- Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales (instrumentos de deuda).
- Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales (instrumentos de patrimonio).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros a costo amortizado (Instrumentos de deuda)

Esta categoría es la más relevante para la Compañía y mide sus activos financieros a costo amortizado, si ambas de las siguientes condiciones se cumplen:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener los activos financieros con el fin de recuperar los flujos de efectivo contractuales a través del cobro, y;
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son exclusivamente pagos del principal e intereses sobre el capital (principal) pendiente de pago.

Los activos financieros a costo amortizado se miden posteriormente utilizando el método de interés efectivo y está sujeto a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, es modificado o deteriorado.

Los activos financieros de la Compañía al costo amortizado incluyen cuentas por cobrar comerciales y otras y cuentas por cobrar relacionadas.

Activos financieros a valor razonable a través de ORI (instrumentos de deuda)

La Compañía mide los instrumentos financieros de deuda a valor razonable a través de ORI si se cumplen las dos siguientes condiciones:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de recuperar los flujos de efectivo a través de la venta de estos;
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son exclusivamente pagos del principal e intereses sobre el capital (principal) pendiente de pago.

Para instrumentos de deuda a valor razonable a través de ORI, los ingresos financieros, valuación por tipo de cambio y deterioro se reconocen en el estado de resultados y se calculan de la misma manera que los activos financieros medidos al costo amortizado. Los cambios de valor razonable restantes se reconocen en ORI. Sobre la baja en cuentas, el cambio en el valor razonable acumulado reconocido en ORI se registra en el estado de resultados integrales.

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

La Compañía no ha clasificado ningún activo financiero a valor razonable a través de ORI.

Activos financieros designados a valor razonable a través de ORI (Instrumentos de patrimonio)

Tras el reconocimiento inicial, la Compañía puede optar por clasificar irrevocablemente sus inversiones de capital como instrumentos de patrimonio designados a valor razonable a través de ORI cuando cumplen con la definición de patrimonio neto según NIC 32 "Instrumentos: Presentación" y no se mantienen para su comercialización. La clasificación se realiza por cada instrumento de capital.

Las ganancias y pérdidas de estos activos financieros nunca se reciclan a resultados. Los dividendos son reconocidos como otros ingresos en el estado de resultados cuando se haya establecido el derecho de pago, excepto cuando la Compañía se beneficia de dichos ingresos como una recuperación de parte del costo del activo financiero, en cuyo caso, tales ganancias se registran en ORI. Los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable a través de ORI no están sujetos a la evaluación de deterioro.

La Compañía no ha clasificado ningún activo financiero a valor razonable a través de ORI.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar, activos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados, o activos financieros obligatorios requeridos para ser medido al valor razonable. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquirieron con el propósito de vender o recomprar en el corto plazo. Los derivados, incluidos los derivados implícitos se clasifican como mantenidos para negociar a menos que se designen como instrumentos de cobertura efectivos.

Activos financieros con flujos de efectivo que no son únicamente pagos de capital e intereses se clasifican y miden a valor razonable con cambio en el estado de resultados integrales, independientemente del modelo de negocio. No obstante, los criterios para instrumentos de deuda a clasificarse al costo amortizado o al valor razonable a través de ORI, como se describe anteriormente, los instrumentos de deuda pueden ser designado a valor razonable con cambios en resultados en el reconocimiento inicial si al hacerlo elimina, o significativamente reduce, un desajuste contable.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado de situación financiera a valor razonable con cambios en el valor razonable reconocidos en el estado de resultados.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, cuando corresponda, una parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja principalmente (es decir, se elimina del estado de situación financiera) cuando:

- Los derechos para recibir flujos de efectivo del activo han expirado.
- La Compañía ha transferido sus derechos para recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos en su totalidad sin demora material a un tercero bajo un acuerdo, y;

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

- La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del activo.

Cuando la Compañía ha transferido sus derechos para recibir flujos de efectivo de un activo o ha ingresado en un acuerdo, evalúa si, y en qué medida, ha retenido los riesgos y beneficios de este activo financiero.

Cuando no haya transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni tiene el control transferido del activo, la Compañía continúa reconociendo el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce una responsabilidad asociada a esto. El activo transferido y la responsabilidad asociada se miden sobre una base que refleja los derechos y obligaciones que la Compañía tiene retenido.

La participación continua que toma la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide de acuerdo al valor más bajo de su costo original en libros y el monto máximo que la Compañía puede ser requerida para pago.

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se mantengan a valor razonable a través de resultados.

Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales conforme los acuerdos con clientes y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Los flujos de efectivo esperados incluirán flujos de efectivo por la venta o recuperación de valores por garantías otorgadas por clientes u otras mejoras crediticias que son parte integral de los términos contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen de acuerdo a dos enfoques:

- Enfoque general, aplicado para todos los activos financieros excepto deudores comerciales y activos contractuales.
- Enfoque simplificado aplicado para deudores comerciales y activos contractuales.

Enfoque general

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones de crédito para las cuales no ha existido un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, las pérdidas crediticias esperadas se reconocen sobre eventos de incumplimiento o mora que pueden ser posibles dentro de los próximos 12 meses.

Para aquellas exposiciones de crédito para las cuales ha existido un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, se requiere una provisión de deterioro por las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de duración restante del activo financiero.

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

Enfoque simplificado

Para las cuentas por deudores comerciales, la Compañía aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por lo tanto, la Compañía no realiza un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas sobre todo el tiempo de duración del activo financiero en cada fecha de reporte. La Compañía ha elaborado una matriz de provisiones que se basa en su historial de experiencia de pérdida de crédito, ajustada por factores macroeconómicos relacionados con la industria en la cual opera la Compañía.

La Compañía puede considerar que un activo financiero está vencido cuando se presentan ciertas consideraciones internas o externas y la información disponible indica que es poco probable que la Compañía reciba los valores contractuales pendientes de cobro. Un activo financiero se da de baja cuando no hay expectativa razonable de recuperar los flujos de efectivo contractuales.

Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y medición

Los pasivos financieros se clasifican al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura efectiva.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de préstamos y cuentas por pagar se reconocen al valor neto de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, cuentas por pagar a entidades relacionadas y cuentas por pagar a largo plazo.

Medición posterior

La medición de los pasivos financieros depende de su clasificación, como se describe a continuación:

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociación y pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de recomprar en el término cercano. Esta categoría también incluye instrumentos financieros derivados suscritos por la Compañía que no están designados como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según lo definido por NIIF 9.

Los pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se determinan al momento de su reconocimiento, y solo si se cumplen los criterios de NIIF 9.

La Compañía no ha clasificado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

Préstamos y cuentas por pagar (acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a entidades relacionadas)

Esta es la categoría más relevante para la Compañía. Después del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización bajo el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las tarifas o costos que son parte integrante de la determinación de la tasa de interés efectiva del pasivo financiero. La amortización de la tasa de interés efectiva, se incluye como costos financieros en el estado de resultados.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación derivada del pasivo se cancela.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo acreedor en términos sustancialmente diferentes, o los términos existentes se modifican sustancialmente, tal intercambio o modificación se trata como la baja de la deuda original y el reconocimiento de una nueva deuda. La diferencia en los valores en libros se reconoce en el estado de resultados.

Compensación de Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se reporta en el estado de situación financiera, si existe actualmente un derecho legal exigible para compensar los montos reconocidos y si existe la intención de liquidar sobre una base neta, o de realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente.

c) Cuentas por Cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Al reconocer inicialmente una cuenta por cobrar, se mide al precio de la transacción excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación. Al final de cada periodo sobre el que se informa, se evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros que se midan al costo o al costo amortizado. Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la entidad reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

d) Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable.

Los costos que se relacionan directamente con cada proyecto específico incluirán:

- Costo de mano de obra en el lugar de construcción comprendiendo también la supervisión que allí se lleve a cabo.

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

- Costo de los materiales usados en la construcción.
- Depreciación de las propiedades, planta y equipo usados en la ejecución del proyecto.
- Costo de diseño y asistencia técnica que estén directamente relacionados con el contrato.
- Costo del terreno donde se desarrolla el proyecto.
- Los costos por préstamos que son los intereses y otros costos en los que la entidad incurre, que están relacionados con los fondos que ha tomado prestados y que sean directamente atribuibles a la adquisición o construcción del proyecto.
- Costos indirectos de construcción.

Tales costos se distribuyen utilizando métodos sistemáticos y racionales, que se aplican de manera uniforme a todos los costos que tienen similares características. La distribución se basa en el nivel de actividades de construcción. Los costos indirectos de construcción comprenden costos tales como los de preparación y procesamiento de las nóminas del personal dedicado a la construcción.

El reconocimiento del costo de la construcción en el estado de resultados se realiza una vez que se ha formalizado la venta y entrega del inmueble.

c) Activos por impuestos corrientes

Comprende el anticipo del impuesto a la renta, en caso de que la sociedad haya optado de manera voluntaria a su pago, las retenciones en la fuente efectuadas por clientes, entre otros.

f) Propiedad, planta y equipo

Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedad planta y equipo se mediarán inicialmente por su costo.

El costo de las propiedades, planta y equipo 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 la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuidas a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

Medición posterior al reconocimiento: Modelo del Costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparación y mantenimiento se imputan a resultados en el período en el que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedad planta y equipo de la compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto de

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

activos y con un nivel de disagregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

Los terrenos, edificios e instalaciones, maquinaria y vehículos se llevan por el método de revaluación, y se valoran a su valor razonable menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro reconocidas después de la fecha de revalorización. Las revalorizaciones se efectúan con suficiente regularidad para asegurar el valor en libros del activo revalorizado no difiera significativamente del valor razonable

Cualquier superávit por revalorización se reconoce en otro resultado global, registrándose como revalorización de activos dentro del patrimonio neto. No obstante, en el caso de que se revierta un déficit de la revalorización del mismo activo previamente reconocido como pérdida, dicho incremento se reconoce en el estado de resultados. Una disminución del valor se registra en el estado de resultados excepto en el caso de que esa disminución anule el superávit existente en el mismo activo que se hubiera reconocido en ajustes por cambios de valor.

Adicionalmente, la amortización acumulada a la fecha de revalorización se elimina contra el valor bruto contable del activo, y el importe neto se ajusta el importe revalorizado del activo. En el momento en que se da de baja el activo, los ajustes por cambios de valor correspondientes del activo concreto que se da de baja se transfieren a reservas

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

Los terrenos no se deprecian. Las estimaciones de vidas útiles de las propiedades, planta y equipos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Los costos de mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o una extensión de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a las cuentas de resultados del ejercicio en que se incurren.

Las propiedades, planta y equipos se deprecian desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada.

Método de Depreciación y vidas Útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presenta las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios e instalaciones	20
Vehículos	5
Instalaciones	10
Muebles y enseros y equipos de oficina	10
Maquinaria y equipo	10
Equipos de computación	3

Retiro o Venta de Propiedades, Plata y Equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

g) Intangibles

Son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada.

La amortización de los activos intangibles se carga a resultados sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Se estima que el valor residual de todos los activos intangibles de la Compañía es igual a cero. La vida útil utilizada para el cálculo de la amortización de las aplicaciones informáticas y marcas es de 10 años.

Un activo intangible se da de baja al momento de su disposición, o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja en libros de un activo intangible, medidas como la diferencia entre los ingresos netos provenientes de la venta y el importe en libros del activo, se reconocen en el resultado del periodo al momento en que el activo es dado de baja.

h) Deterioro de activos no financieros

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, o cuando las pruebas anuales de deterioro del activo se requieren, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor razonable menos los costos para la venta y su valor en uso. El importe recuperable es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable.

Para determinar el valor en uso, los flujos futuros de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los

costos para la venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulto más apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiples de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales. Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Las pérdidas de deterioro de operaciones continuas, incluyendo deterioro de inventarios se reconocen en el estado de resultados integrales en la categoría de gastos relacionada con la función del activo deteriorado.

Al 31 de diciembre de 2019, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios de tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado de las propiedades, planta y equipos no pueda ser recuperado.

I) Impuestos

Impuesto a la renta corriente

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobada por la Autoridad Tributaria al final de cada período.

Impuesto a la renta diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en el estado de situación financiera y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables. El activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulto probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando la tasa de impuesto a la renta que se espera sea de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía realiza la compensación de activos con pasivos por impuestos, sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la Autoridad Tributaria.

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;

- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

j) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

k) Beneficios a empleados

Beneficios a corto plazo

Se registran en el rubro de beneficios sociales del estado de situación financiera y corresponden principalmente al décimo tercer y cuarto sueldo y beneficios de la seguridad social.

Beneficios a empleados a largo plazo (jubilación patronal y bonificación por desahucio)

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el método de la unidad de crédito proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicios se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficios a empleados a largo plazo.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las utilidades retenidas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

l) Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como de obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales excepto las cuentas por pagar a proveedores que se registran a su valor razonable utilizando el método del interés implícito para las cuentas a largo plazo.

m) Anticipo de Clientes

Los Anticipos de Clientes comprenden todo el efectivo recibido por clientes como abono al inventario para la venta tal y cual como consta en la promesa de compra venta, y serán liquidados al concluir la obra con la factura respectiva.

n) Ingresos

Los ingresos provenientes de la venta de inmuebles en el curso ordinario de las actividades se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva, usualmente en la forma de un acuerdo de venta ejecutado, que los riesgos y beneficios de la propiedad han sido transferidos al comprador, la recuperación de la consideración es probable, los costos asociados y las posibles devoluciones de bienes pueden ser estimados con suficiente fiabilidad, no hay participación continua de la administración con los bienes, y el monto del ingreso puede ser medido con suficiente fiabilidad y como política adicional cuando la escritura de constitución se ha legalizado.

Estimaciones y supuestos significativos bajo NIIF 15

La Compañía para aplicar NIIF 15 realiza los siguientes juicios y supuestos significativos:

Identificación de obligaciones de desempeño

Para la transferencia de control de los bienes no es independiente o distinto en el contexto del contrato, por lo cual se determinó que el compromiso adquirido tiene una alta interdependencia. Se reconoce como una única obligación de desempeño la venta del inmueble.

Saldos contractuales

Reclamos comerciales

Una cuenta por cobrar representa el derecho de la Compañía a una contraprestación que es incondicional (es decir, solo se requiere el paso del tiempo antes de que el pago de la contraprestación sea ejecutado)

Pasivo contractual

Un pasivo contractual es la obligación de transferir bienes o servicios a un cliente. Si un cliente paga una contraprestación antes de que la Compañía transfiera bienes o servicios al cliente, se reconoce un pasivo contractual, cuando se realiza el pago. Los pasivos contractuales se reconocen como ingresos cuando los bienes o servicios han sido entregados al cliente.

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

Cálculo de contraprestaciones variables

Descuentos

Existen cuatro categorías de descuentos que son modificados mensualmente de acuerdo a las condiciones del mercado, éstos descuentos son aplicados directamente al precio de venta y al momento de cada transacción de venta.

No es política de la Compañía otorgar rebajas, reembolsos, reducciones de precio, incentivos, primas de desempeño u otras consideraciones que se encuentren fuera a los precios negociados con los clientes.

Derechos de devolución

Los acuerdos con clientes otorgan el derecho a devolver los productos dentro de un período específico conforme la oferta comercial de la Compañía. La Compañía utiliza el método del valor esperado para estimar el inventario que será devuelto.

Para bienes que se espera sean devueltos, en lugar de un ingreso la Compañía registra un pasivo de devolución. Un derecho para devolver un activo (y el correspondiente ajuste al costo de ventas) es también reconocido por el derecho de recuperar productos de un cliente.

o) Gastos de Operación

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre la base del devengado.

p) Eventos posteriores-

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que provean información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son incluidos en notas a los estados financieros.

6. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS AUN NO VIGENTES

Existen modificaciones dentro de las normas que también se aplican por primera vez con vigencia posterior al ejercicio económico que comienza el 1 de enero de 2019, sin embargo, de acuerdo a la conclusión de la administración y la gerencia, no tienen impacto alguno en los estados financieros de la Sucursal. Se detallan las normas emitidas y que son aplicables para períodos posteriores:

Normas	Fecha efectiva de vigencia
Modificaciones a las NIC 1 y NIC 8 – Definición de material	1 de enero de 2020
Modificaciones a la NIIF 3 - Combinaciones de negocios	1 de enero de 2020
Modificaciones al Marco Conceptual de las NIIF	1 de enero de 2020
NIIF 17 - Contratos de seguro	1 de enero de 2022

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA E INFORMACIÓN SOBRE VALOR RAZONABLE

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se conformaban de la siguiente manera:

	2019	2018
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo y equivalentes del efectivo	815,468	1,555,317
Deudores comerciales	248,203	70,113
Otras cuentas por cobrar	51,929	255,638
Total activos financieros	1,116,600	1,881,068
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1,448,859	3,442,806
Total pasivos financieros	1,448,859	3,442,806

Los activos y pasivos financieros de corto plazo se aproximan al valor justo, debido a la naturaleza de vencimiento de estos instrumentos.

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el efectivo y sus equivalentes se formaban de la siguiente manera:

	2019	2018
Caja Chica	600	600
Bancos (i)	114,868	304,717
Inversiones (ii)	700,000	1,250,000
	815,468	1,555,317

- (i) La Compañía mantiene sus cuentas en dólares de los Estados Unidos de América; los fondos son de libre disponibilidad, según el siguiente detalle:

	2019	2018
Pichincha	61,809	288,014
Produbanco	10,086	16,703
Internacional	42,973	-
	114,868	304,717

- (ii) La Compañía mantiene inversiones en dólares de los Estados Unidos de América en entidades financieras locales, según el siguiente detalle:

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

	2019	2018
Inversiones Banco Pichincha	700,000	-
Inversiones Banco Internacional	-	1,250,000
	<u>700,000</u>	<u>1,250,000</u>

9. DEUDORES COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los deudores comerciales se formaban de la siguiente manera:

	2019	2018
Clientes Locales	256,552	89,746
	<u>256,552</u>	<u>89,746</u>
Menos:		
Provisión para Cuentas Incobrables	(7,349)	(19,633)
	<u>249,203</u>	<u>70,113</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la apertura por vencimientos de los saldos de deudores comerciales es como sigue:

	31 de diciembre de 2019			31 de diciembre de 2018		
	No deteriorada	Deteriorada	Valor neto	No deteriorada	Deteriorada	Valor neto
Corriente	227,538	-	227,538	26,984	(270)	26,694
1 a 30 días	3,360	(67)	3,293	4,100	(82)	4,018
31 a 60 días	3,218	(161)	3,057	6,000	(300)	5,700
61 a 90 días	666	(53)	612	3,110	(249)	2,861
91 a 180 días	11,072	(1,211)	9,861	22,855	(2,285)	20,569
181 a 360 días	6,240	(3,952)	2,288	4,891	(1,957)	2,935
Mayor a 361 días	4,460	(1,904)	2,556	21,826	(14,491)	7,335
	<u>256,552</u>	<u>(7,349)</u>	<u>249,203</u>	<u>89,746</u>	<u>(19,633)</u>	<u>70,113</u>

Durante los años 2019 y 2018, el movimiento de la provisión para cuentas incobrables fue como sigue:

	2019	2018
Saldo al inicio del año	19,633	3,135
Provisión	-	19,633
Reverso	(i) (12,284)	(3,135)
Saldo al final	<u>7,349</u>	<u>19,633</u>

- (i) La Compañía durante el 2019 ha revertido en un valor importante su provisión debido a que ha recuperado la cartera.

10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las otras cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

	2019	2018
Otras cuentas por cobrar	2,969	3,196
Anticipos entregados	44,404	216,988
Seguros	810	8,673
Otros anticipos entregados	3,746	26,781
	<u>51,929</u>	<u>255,638</u>

11. INVENTARIO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

	2019	2018
Inventario en proceso		
Inventario en proceso (i)	13,285,951	9,086,873
	<u>13,285,951</u>	<u>9,086,873</u>
Inventario producto terminado		
Proyecto Tierralta	1,691	1,691
Proyecto Cilimod (ii)	6,141,514	8,012,084
	<u>6,143,204</u>	<u>8,013,775</u>
Total inventario	<u>19,429,155</u>	<u>17,080,648</u>

- (i) Entre los proyectos en proceso con los cuales cuenta la Compañía podemos encontrar:

Proyecto Zaigón. -

Este proyecto es destinado a la construcción de oficinas, se encuentra ubicado en la calle Japón, a finales del año 2016 se iniciaron los estudios previos para el inicio de construcción del mismo, la entrega estaba destinada para el mes de junio del 2020, sin embargo, debido a la pandemia el proyecto se retrasó y se realizará la entrega a fin del año 2020.

Proyecto Altopiano. -

Este proyecto destinado a la construcción residencial se encuentra ubicado en el sector de El Bosque, una vez que se cuente con los recursos necesarios, producto de la venta del Proyecto Zaigón, se llevará a cabo la edificación del proyecto.

- (ii) El inventario de productos terminados cuenta principalmente con el siguiente proyecto:

Proyecto Cilimod. -

Este Proyecto cuenta con oficinas y consultorios médicos ya finalizados en su totalidad su proceso de construcción en el año 2017, se encuentra ubicado en la Mariana de Jesús, inicio su construcción en febrero del 2012 y se han realizado ventas de alrededor del 80% del proyecto durante los años 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020, las oficinas y consultorios que aún no se han vendido se encuentran en arrendamiento.

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

12. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la propiedad planta y equipo se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2019			31 de diciembre de 2018		
	Costo histórico	Depreciación acumulada	Valor neto	Costo histórico	Depreciación acumulada	Valor neto
Maquinaria y equipo	312,670	(191,930)	120,740	309,284	(169,796)	139,488
Vehículos	56,369	(28,952)	27,417	56,369	(23,839)	32,531
Equipo de Computación y Software	15,308	(8,237)	7,071	8,028	(7,392)	636
	<u>384,347</u>	<u>(229,119)</u>	<u>155,228</u>	<u>373,681</u>	<u>(201,027)</u>	<u>172,655</u>

Durante los años 2019 y 2018 el movimiento de propiedad, planta y equipo es como sigue:

	Maquinaria y Equipo	Vehículos	Equipo de Computación y Software	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018, neto	139,488	32,531	636	172,655
Adiciones/ Bajas	3,386	-	7,280	10,666
Revalúo	-	-	-	-
Depreciación	(22,134)	(5,113)	(845)	(28,092)
Saldo al 31 de diciembre de 2019, neto	<u>120,740</u>	<u>27,418</u>	<u>7,071</u>	<u>155,228</u>

13. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los activos y pasivos por impuestos diferidos se formaban de la siguiente manera:

a) Activos por impuestos diferidos

	2019	2018
Activos por Impuestos Diferidos Jubilación Patronal	4,038	2,865
Activos por Impuestos Diferidos Desahucio	3,110	1,957
	<u>7,146</u>	<u>4,822</u>

b) Pasivos por impuestos diferidos

	2019	2018
Pasivo por impuesto diferido año 2018	17,401	17,401
	<u>17,401</u>	<u>17,401</u>

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

14. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo se formaban de la siguiente manera:

	2019	2018
Proveedores	129,347	56,132
Otros	334	333
Liquidaciones Caja Chica x Pagar	-	38
Anticipo Clientes C/P	(i) 1,316,279	3,362,021
Arriendo recibido por anticipado	2,899	24,282
	<u>1,448,859</u>	<u>3,442,806</u>

- (i) Corresponde a dinero que la empresa ha cobrado por adelantado a sus clientes y que formará parte del precio acordado de venta por los proyectos de construcción que manejan, luego de su cancelación total se procede a la entrega del bien, firma de escritura y facturación del inmueble.

15. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los impuestos por pagar se formaban de la siguiente manera:

	2019	2018
Impuesto por Liquidar	44,735	25,842
Impuesto a la Renta causado (Ver nota 19)	230,933	225,332
	<u>275,668</u>	<u>251,174</u>

16. BENEFICIOS A EMPLEADOS

(a) Corto plazo

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los beneficios a empleados a corto plazo se formaban de la siguiente manera:

	2019	2018
Aportes 21,50% por pagar	8,689	12,746
Fondos de Reserva por pagar	607	902
Décimo Tercer Sueldo por pagar	1,845	1,633
Décimo Cuarto sueldo por pagar	2,987	2,744
Multas	184	181
15% Participación a Trabajadores	282,403	287,217
	<u>296,514</u>	<u>305,423</u>

(b) Largo plazo

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los beneficios a empleados a largo plazo se formaban de la siguiente manera:

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

		2019	2018
Jubilación Patronal Por Pagar	(i)	40,307	48,574
Desahucio Por Pagar	(ii)	14,975	19,869
		<u>55,282</u>	<u>68,443</u>

Las hipótesis actuariales utilizadas para los ejercicios 2019 y 2018 son las siguientes:

	2019	2018
Tasa de descuento	8.21%	7.72%
Tasa de incremento salarial	1.50%	1.50%
Tasa de rotación	30.85%	23.71%
Tasa pasiva referencial	5.87%	5.13%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

El cálculo de los beneficios a empleados a largo plazo lo realiza un actuario externo calificado, usando variables y estimaciones de mercado de acuerdo a la metodología del cálculo actuarial.

(i) Reserva para jubilación patronal-

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieron prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

Durante los años 2019 y 2018, el movimiento de la reserva para jubilación patronal fue como sigue:

	2019	2018
Saldo inicial	48,574	40,565
Gastos operativos del período:		
Costo del servicio en el período actual	\$10,505	10,253
Costo financiero	\$3,750	3,350
Otros resultados integrales:		
Pérdida (Ganancia) actuarial	(8,453)	2,598
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(14,069)	(8,192)
Saldo final	<u>40,307</u>	<u>48,574</u>

(ii) Desahucio-

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía tendría un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen voluntariamente bajo ciertas circunstancias. Esta provisión cubre los beneficios de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

Durante los años 2019 y 2018, el movimiento de la reserva para desahucio fue como sigue:

	2019	2018
Saldo Inicial	19,869	19,791
Gastos operativos del periodo:		
Costo del servicio en el periodo actual	6,352	8,115
Costo financiero	1,460	1,615
Beneficios pagados directamente por el empleador	(11,761)	(9,360)
Otros resultados integrales:		
Pérdida (Ganancia) actuarial	(945)	(292)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	-	-
Saldo final (i)	14,975	19,869

- (i) Existen diferencias entre el valor mencionado en el estudio actuarial y los registros contables por concepto de provisión por desahucio, se realizan los ajustes pertinentes con fecha 1 de enero del 2020.

Un análisis de sensibilidad cuantitativo frente a un cambio en un supuesto clave significativo al 31 diciembre de 2019 y 2018, se ilustra a continuación:

Año 2019

Supuestos	Tasa de descuento		Tasa de incremento salarial	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
	+0.5%	-0.50%	+0.5%	-0.50%
Tasa supuesta	8.71%	7.71%	2.00%	1.00%
Efecto sobre la obligación neta de jubilación patronal y desahucio				
Jubilación	(2,672)	2,888	3,069	(2,855)
Desahucio	(614)	661	764	(716)

Año 2018

Supuestos	Tasa de descuento		Tasa de incremento salarial	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
	+0.5%	-0.50%	+0.5%	-0.50%
Tasa supuesta	8.22%	7.22%	2.00%	1.00%
Efecto sobre la obligación neta de jubilación patronal y desahucio				
Jubilación	(3,624)	3,948	4,180	(3,854)
Desahucio	(553)	600	686	(640)

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

17. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a largo plazo se formaban de la siguiente manera:

	2019	2018
Anticipo de Clientes L/P	2,945,084	435,065
Arriendo recibido por anticipado	30,718	-
Garantías Arriendos	62,127	58,810
	<u>3,037,929</u>	<u>493,875</u>

18. CUENTAS POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS**(a) Saldos y transacciones con entidades relacionadas**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por pagar a entidades relacionadas se formaban de la siguiente manera:

Sociedad	Naturaleza de la relación	País	Origen de la transacción	2019	2018
Préstamos Directos	Accionista	Ecuador	Préstamo	8,231	8,872
Sr. Jorge Alvarez Bravo	Accionista	Ecuador	Préstamo	1,621,940	1,498,686
Ing. Patricio Alvarez Bravo	Accionista	Ecuador	Préstamo	1,289,021	1,209,024
Sr. Mauricio Alvarez Bravo	Accionista	Ecuador	Préstamo	1,168,901	1,098,903
Arq. Iván Alvarez Bravo	Accionista	Ecuador	Préstamo	592,482	700,904
Ing. Andrés Alvarez Bravo	Accionista	Ecuador	Préstamo	1,918,552	1,768,205
Cuentas por pagar				<u>6,599,127</u>	<u>6,284,594</u>

(b) Administración y alta dirección

Los miembros de la alta Administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía no han participado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en transacciones no habituales y/o relevantes.

19. IMPUESTOS A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**(a) Un resumen del impuesto a la renta corriente y diferido cargado a resultados es como sigue:**

	2019	2018
Impuesto a la renta corriente	410,150	420,127
Gasto por impuesto a la renta del año	<u>410,150</u>	<u>420,127</u>

	2019	2018
Ing. por Impuesto Diferido Jubilación Patronal	2,196	2,885
Ing. por Impuesto Diferido Desahucio	1,153	1,957
Ingreso por impuesto diferido	<u>3,349</u>	<u>4,822</u>

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

	2019	2018
Ing. por Impuesto Diferido Jubilación Patronal	1,025	-
Gasto por impuesto diferido	1,025	-

(b) Impuesto a la renta corriente

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	2019	2018
Utilidad antes de impuesto a la renta	1,882,687	1,914,779
Más (menos):		
(-) Participación trabajadores	282,403	287,217
(-) Ingresos exentos	14,069	474
(+) Gastos no deducibles permanentes	43,738	34,132
(+) Gastos no deducibles temporarios	10,649	19,288
(-) Otras deducciones	-	-
Utilidad tributaria	1,640,601	1,680,508
Tasa legal de impuesto	25%	25%
Impuesto a la renta causado corriente	410,150	420,127
Total impuesto a la renta causado corriente	410,150	420,127
(-) Ingreso impuesto a la renta diferido	3,349	4,822
(+) Gasto impuesto a la renta diferido	1,025	-
Total impuesto a la renta con aplicación de NIIF	407,826	415,305
Liquidación impuesto a la renta corriente		
Impuesto a la Renta Causado Corriente	410,150	420,127
(-) Crédito tributario años anteriores	-	-
(-) Anticipo impuesto a la renta	122,995	126,951
(-) Retenciones en la fuente año	56,223	10,605
(-) Exoneración y crédito tributario Leyes Especiales	-	66,785
(+) Saldo anticipo pendiente de pago	-	9,546
Impuesto a la Renta por Pagar	230,933	225,332

(c) Otros asuntos relacionados con el impuesto a la renta

i) Situación fiscal

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

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

A la fecha de emisión de estos estados financieros el Servicio de Rentas Internas (SRI) no ha notificado a la Compañía alguna fiscalización sobre sus operaciones.

ii) Determinación y pago del impuesto a la renta

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

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

iii) Tasas del impuesto a la renta

La tasa del impuesto a la renta es del 25%. No obstante, la tarifa impositiva puede variar al 22% y 28%; será del 22% para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las exportadoras habituales de bienes, para el caso de exportadores habituales de bienes, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremento el empleo; y la tarifa será del 28% en el caso de que 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 social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad y para las sociedades que no hayan cumplido el deber de informar su composición societaria hasta la fecha de vencimiento para la presentación de la declaración de Impuesto a la Renta.

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

iv) Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

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

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

v) Dividendos en efectivo

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de Impuesto a la Renta.

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo, quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades (25% o 28%).

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (25% o 28%).

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de impuesto a la renta.

vi) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

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

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del impuesto a la salida de divisas (ISD):

- Transferencias de dinero hasta 3 salarios básicos unificados vigentes que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

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

vii) Reformas tributarias

En el Suplemento del Registro Oficial No. 111 del 31 de diciembre del 2019, se expidió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, las principales reformas tributarias son las siguientes:

- **Régimen de remisión**

Remisión del 100% de intereses, multas y recargos para créditos educativos de cualquier nivel para estudios en el país o en el exterior.

Remisión del 100% del capital, intereses y multas correspondientes al COPAGO, o cualquier obligación de pago o aporte de los beneficiarios del bono o incentivo de vivienda de emergencia.

Remisión de pago de intereses, intereses por mora y costas judiciales en operaciones de crédito con la Corporación Financiera Nacional B.P. -CFN- y BanEcuador B.P., de acuerdo a las condiciones establecidas en la Ley.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las provincias de Manabí y Esmeraldas dispondrán la remisión del 100% de las deudas tributarias y no tributarias vencidas al 30 de septiembre de 2019, para las microempresas de acuerdo a la clasificación establecida en el Reglamento de Inversiones del Código Orgánico de la Producción, organizaciones registradas en la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria que mantienen afectación económica a consecuencia del terremoto del 16 de abril del 2016, de igual manera se exonera del pago de impuesto predial a esas localidades hasta el año 2019.

Se transfieren al Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las operaciones de crédito de vivienda rural contemplados en el Programa Nacional de Vivienda Rural y se condonará intereses, recargos y multas.

- **Reformas sobre Impuesto a la renta**

Ingresos gravados y exentos

- Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana a las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible y que no se hayan pagado a favor de los beneficiarios. En el reglamento a la Ley se establecerán las condiciones para el tratamiento de este ingreso.
- Los dividendos y utilidades son ingresos exentos cuando sean distribuidas a favor de sociedades nacionales.
- La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos y por lo tanto es considerado como ingreso exento.
- Están exentos los ingresos derivados de la ejecución de proyectos financiados con créditos no reembolsables de gobierno a gobierno.
- Se incluyen como exonerados de pago del impuesto a la renta el desarrollo de inversiones nuevas y productivas a los siguientes sectores:
 - servicios de infraestructura hospitalaria
 - servicios educativos
 - servicios culturales y artísticos

Deducciones

- No serán deducibles, para sociedades o personas naturales, los intereses netos en operaciones con partes relacionadas que superen el 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones del respectivo ejercicio fiscal.
- Para que las provisiones que se generen para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales sean deducibles deben ser actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, en caso de ser por profesionales en la materia, para que el gasto sea deducible, se deben cumplir las siguientes condiciones:
 - el personal debe haber cumplido 10 años de trabajo en la misma empresa y,
 - los aportes en efectivo de estas provisiones deben ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos.
- Las personas naturales cuyos ingresos netos sean mayores a \$100,000 podrán utilizar como gastos personales de salud, pagos efectuados por enfermedades catastróficas raras o huérfanas debidamente avaladas por la autoridad competente, esta misma deducción se aplicará a los gastos de padres, cónyuge o pareja en unión de hecho o hijos, que no perciban ingresos gravados y que dependan de esto.

- Serán deducibles los gastos y costos por publicidad o patrocinio deportivo que sean realizados dentro de los programas del plan estratégico para el desarrollo deportivo.
- Serán deducibles los costos y gastos hasta un 150% en los gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales.
- Serán deducibles las donaciones para carreras de pregrado y posgrado y relacionadas a las ciencias de la educación hasta por un equivalente del 1% del ingreso grabado.

Impuesto a la Renta Único para el Sector Agropecuario

- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y comercialización local o que se exporten se podrán acoger a un impuesto la renta única conforme a tablas especiales de acuerdo al nivel de ingresos.

Anticipo de Impuesto a la Renta

- Se puede realizar el pago del anticipo al impuesto a la renta de manera voluntaria; el monto en caso de realizar el mencionado pago equivale al 50% del impuesto a la renta causado en el ejercicio fiscal anterior menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta.

Régimen de dividendos o utilidades

- Los dividendos y utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos al impuesto a la renta en el ejercicio fiscal en que se produzca la distribución, conforme las siguientes disposiciones:
 - Son ingresos gravados para todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador.
 - El ingreso gravado será igual al 40% del dividendo efectivamente distribuido.
 - En el caso de que el dividendo se distribuya a una persona natural residente, el ingreso formará parte de su renta global, la sociedad que distribuya el dividendo actuará como agente de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el 25%.
 - En el caso de que la sociedad que distribuya los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria se procederá a la retención del impuesto la renta con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.

Retención del impuesto a la renta

- Los contribuyentes inscritos en el Régimen Impositivo Simplificado, en sus ventas o prestaciones de servicios, no serán objeto de retenciones en la fuente por impuesto a la Renta.

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

- **Reformas al Impuesto al Valor Agregado**

- Bienes y servicios gravados con tarifa 0%

- Flores, follajes y ramas cortadas en estado fresco tinturadas y preservadas
 - Tractores de llantas de hasta 300 hp
 - Glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos,
 - Papel periódico,
 - Embarcaciones, maquinaria equipos de navegación y materiales para el sector pesquero artesanal.
 - Suministro de dominios de páginas web, servidores computación en la nube,
 - Servicio de carga eléctrica para todo tipo de vehículos 100% eléctricos
 - Impuesto a la Salida de Divisas
 - Se incluye como excepción del hecho generador del Impuesto a la cancelación de obligaciones mediante la compensación.

- Bienes y servicios gravados con tarifa 12%

- El hecho generador del IVA 12% en los servicios digitales se produce al momento de pago por parte del residente ecuatoriano.
 - El suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube (cloud computing).
 - El servicio de carga eléctrica brindado por las instituciones públicas o privadas para la recarga de todo tipo de vehículos cien por ciento (100%) eléctricos.

- Crédito Tributario de IVA

- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios gravados, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto. Podrá ser usado hasta 5 años desde la fecha de exigibilidad de la declaración. El uso del crédito tributario está sujeto a diversas condiciones expuestas en la Ley.

- **Reformas sobre Impuestos a consumos especiales.**

- Base imponible

- Se determinará según corresponda con base en las siguientes reglas:
 - El precio de venta al público sugerido por el fabricante, importador o prestador de servicios menos el IVA y el ICE;
 - El precio de venta del fabricante menos el IVA y el ICE más un 30% de margen mínimo de comercialización;
 - El precio ex aduana más un 30% de margen mínimo de comercialización;

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

- Para el caso de la aplicación de la tarifa específica la base imponible será en función de unidades según corresponda para cada bien.

- **Régimen impositivo para microempresas.**

- Se establece un régimen impositivo aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores.
- No podrán incluirse en este régimen quienes tengan como actividad económica la prestación de servicios profesionales, ocupación liberal, relación de dependencia, así como aquellos que perciban exclusivamente rentas de capital.
- Para sujetarse a este régimen se deberá actualizar el RUC, el SRI podrá realizar de oficio la inclusión a este régimen cuando se cumpla con las condiciones. El tiempo de permanencia de este régimen no podrá superar los 5 ejercicios fiscales, posterior a lo cual se sujetarán a régimen general.
- La tarifa de impuesto la renta para quienes se acojan a este régimen es del 2% sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal, los ingresos deben ser provenientes exclusivamente de la actividad empresarial, sin son ingresos diferentes al de la actividad empresarial, se deben sujetar al régimen general de impuesto a la renta.
- Quienes se sujeten a este régimen no serán agentes de retención de impuesto a la renta.
- Los contribuyentes presentarán las declaraciones y efectuarán el pago correspondiente de los impuestos al valor agregado y a los consumos especiales en forma somostral.
- Quienes se sujeten a este régimen no serán agentes de retención del IVA, excepto en la importación de servicios.

- **Reformas sobre Impuesto a Salida de Divisas**

Exoneraciones

- Pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras internacionales o entidades no financieras especializadas calificadas por entes de control en Ecuador, que otorguen financiamiento con un plazo de 180 días calendario o más.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador después del pago del impuesto la renta a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en Ecuador, esta extensión no aplica si existen beneficiarios residentes fiscales en el Ecuador.
- Pagos efectuados al exterior por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones provenientes del exterior, ingresadas al mercado de valores del Ecuador.
- Rendimientos financieros, ganancias de capital y capital en valores emitidos por sociedades domiciliadas en el Ecuador que hubieran sido adquiridas en el exterior, destinadas al financiamiento de vivienda, de microcrédito o de las inversiones productivas.
- Rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellos depósitos a plazo fijo o inversiones, con recursos provenientes del exterior en instituciones del sistema financiero nacional. No aplica esta exención cuando el pago se realice entre partes relacionadas.

- **De la contribución única y temporal**

- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a USD\$1,000,000.00, en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos, de acuerdo a la siguiente tabla:

Ingresos gravados desde	Ingresos gravados hasta	Tarifa
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%

- En ningún caso la contribución será superior al 25% del Impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018.
- Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- La declaración y el pago de esta contribución se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal y puede estar sujeta a facilidades de pago por un plazo máximo de hasta 3 meses.

viii) Precios de transferencia

La Compañía por el volumen de transacciones no se encuentra obligada a presentar el informe integral de precios de transferencia con compañías relacionadas.

ix) Dividendos en efectivo

- Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de Impuesto a la Renta.
- Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades (25% o 28%).
- En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la

diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (25% o 28%).

20. PATRIMONIO

(a) Capital emitido-

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 es de USD\$ 5,000.00 dividido en 500 acciones ordinarias de valor nominal de USD\$ 10 dólares estadounidenses por cada acción.

Al 31 de diciembre del año 2019 la nómina de accionistas es la siguiente:

Accionistas	2019	Participación %
Jorge Virgilio Alvarez Bravo	14,000	28%
Andrés Alvarez Bravo	16,000	32%
Patricio Alvarez Bravo	8,000	16%
Iván Alvarez Bravo	5,000	10%
Mauricio Alvarez Bravo	7,000	14%
	50,000	100%

(b) Reserva Legal-

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance por lo menos el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

21. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Durante los años 2019 y 2018, los ingresos de actividades ordinarias se formaban de la siguiente manera:

	2019	2018
Venta de oficina	3,881,822	7,128,389
Venta de Otros Bienes	368	73
Alquiler parqueaderos	19,300	46,800
Alquiler Oficinas y Locales	327,201	280,633
Remodelaciones y adecuaciones varias	329,510	38,409
	4,358,202	7,494,303

22. COSTOS DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los costos de ventas se formaban de la siguiente manera:

	2019	2018
Costo de Ventas Remodelaciones	169,410	29,545
Costo de ventas	1,870,570	5,070,424
	2,039,980	5,099,969

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

23. GASTOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los gastos operacionales se formaban de la siguiente manera:

	2019	2018
Honorarios profesionales	72,579	86,642
Jubilación patronal y desahucio	22,086	23,333
Mantenimiento	3,474	1,648
Arriendos	19,825	29,592
Consumos y servicios básicos	6,106	8,168
Impuestos y otras contribuciones	99,266	155,437
Gastos de gestión	11,213	11,789
Otros	194,405	115,260
Personal	44,690	87,293
Participación trabajadores	282,403	287,217
	<u>755,829</u>	<u>786,379</u>

24. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía.

El proceso independiente de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria. Estos son monitoreados a través del proceso de planificación estratégica de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía, a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos a los cuales se enfrenta la Compañía.

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

Estructura de gestión de riesgos-

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

(I) Gerencia-

La gerencia es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos. La gerencia proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

(ii) Tesorería y finanzas-

La gerencia es responsable de administrar diariamente el flujo de caja la Compañía, tomando en cuenta las políticas, procedimientos y límites establecidos por la gerencia de la Compañía. Asimismo, gestionan la obtención de líneas de crédito a entidades financieras cuando es necesario.

Mitigación de riesgos -

Como parte del manejo total de riesgos, la Compañía evalúa constantemente los diferentes escenarios e identifica diferentes estrategias para manejar las exposiciones resultantes de cambios en las tasas de interés, riesgo de capital y riesgos de crédito.

La gerencia revisa y acuerda las políticas para la gestión de cada uno de estos riesgos, las que se resumen en las secciones siguientes:

a) Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es como se denomina a la probabilidad de variaciones en el precio y posición de algún activo de una empresa.

La Compañía busca minimizar el riesgo de posibles pérdidas de valor de un activo y variaciones en el mercado. Con relación al producto que se vende, en especial con variaciones que se podrían dar con el precio.

b) Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados principalmente con la entrega de efectivo.

El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

La Compañía al momento no mantiene préstamos en el sistema financiero nacional, que puedan afectar su grado de liquidez.

c) Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales.

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

La Compañía trata de minimizar que un deudor incumpla sus obligaciones sea parcial o completamente. Las políticas de crédito están siendo revisadas constantemente, para evitar deudas incobrables.

d) Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar su capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

25. LAVADO DE ACTIVOS

El 9 de diciembre del 2019, en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 96 de esa fecha, la Superintendencia de Compañías emite la Resolución SCVS-INC-DNCDN-2019-0020 sobre las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos". En su artículo 24 menciona: "Para el sector que se dedique a las actividades de la construcción e intermediación e inversión inmobiliaria, los sujetos obligados deben registrar todas las operaciones y transacciones que realizan sus clientes..", que se reporte ciertas transacciones al organismo de control, que se elabore un Manual de Cumplimiento para Prevención de Lavado de Activos, que se asigne un Oficial de Cumplimiento y que se audite la aplicación de esta norma dentro de otros requerimientos.

La empresa en el año 2019 mantiene su oficial de cumplimiento titular y suplente, y continúa aplicando el Manual de Cumplimiento y revisión de políticas y procedimientos que continuamente se van actualizando.

La implementación de los procedimientos de lavado de activos, así como el cumplimiento de los procedimientos, según lo establece la normativa, deben ser examinados por los auditores externos independientes quienes emitirán un informe especial cada año a la Superintendencia de Compañías acerca de su cumplimiento o no. Para cumplir con este requisito y de acuerdo a esta normativa los auditores externos emitirán el mismo de forma separada para el año 2019.

26. EVENTOS SUBSECUENTES

El 11 de marzo del 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS), declaró el brote de COVID-19 como pandemia a nivel mundial. El 16 de marzo del 2020, el Gobierno de la República de Ecuador declaró estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional mediante Decreto Ejecutivo No. 1017, con base en el cual las autoridades gubernamentales tomaron medidas para contener el brote, incluyendo entre otras: la restricción de movilidad, restricción de entrada a visitantes extranjeros, suspensión de actividades en ciertos sectores productivos e incentivando el teletrabajo.

La Compañía se encuentra evaluando constantemente los efectos del brote en las operaciones y la situación financiera de la empresa, con el objetivo de aplicar las medidas apropiadas para mitigar los efectos del mencionado brote en las operaciones y los estados financieros de la Compañía. Hasta la fecha de autorización de la omisión de estados financieros, se adoptan las siguientes medidas:

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

- Negociación con los empleados, se aplica la modalidad de toletrabajo con el personal que por la naturaleza de sus actividades sea posible realizarlo, con el personal que no existe esa posibilidad se ha negociado una reducción de jornada laboral a 30 horas semanales, no se ha tomado la decisión de despedir a ningún empleado de la Compañía.
- Se ha negociado con los clientes rebajas en sus valores de arrendamiento y las ventas de inmuebles que efectúa la Compañía han disminuido de manera importante.
- La Compañía no mantiene créditos con instituciones financieras, sin embargo, la gerencia estudia la posibilidad de recurrir a los mismos, para mitigar posibles riesgos de liquidez.

En vista de la evolución diaria del COVID-19, así como a su impacto en la economía en Ecuador y global, no se puede hacer una estimación sobre los efectos en las operaciones de la Compañía a la fecha de emisión de los estados financieros.

Con respecto al sector de la construcción, existe un plan piloto implementado por el Gobierno para la reactivación del sector, el cual entre sus principales directrices menciona medidas de: protección del trabajador, capacitación, comunicación y prevención en el ámbito laboral, limpieza y desinfección de áreas, traslado de los trabajadores, permanencia de los trabajadores en las instalaciones, prácticas de trabajo seguro durante ejecución de actividades de obra, ingreso y salida de vehículos pesados, hospedaje de personal de obra, visita de clientes y proveedores, entre otros.

La Compañía ha tomado las medidas necesarias para mantener las operaciones en funcionamiento, garantizando proteger tanto a sus empleados, proveedores y clientes.

Entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión del informe no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.