

**VIDAL CONSTRUCCIONES CIA.LTDA.  
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

<b><u>Activos</u></b>	<b><u>Referencia a Notas</u></b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.4 - 4	71,895	79,481
Activos financieros a corto plazo	2.13 - 5	377,482	703,684
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	6	264,078	136,924
Inventarios	2.5 - 7	1,579,543	764,380
Activos por impuestos corrientes	2.7 - 11	39,051	30,943
<b>Total activo corriente</b>		<b><u>2,332,048</u></b>	<b><u>1,715,413</u></b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedad, planta y equipo	2.6 - 8	979,124	985,727
Activos por impuestos diferidos	11	22,227	11,703.87
<b>Total activo no corriente</b>		<b><u>1.001.351</u></b>	<b><u>997,431</u></b>
<b>INVERSIONES LARGO PLAZO</b>			
Inversiones Las Olas	9	-	200,000
<b>Total inversiones largo plazo</b>		<b><u>-</u></b>	<b><u>200,000</u></b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u><u>3.333.399</u></u></b>	<b><u><u>2,912,844</u></u></b>

**Ver notas a los estados financieros**

**Ver página siguiente...**

**VIDAL CONSTRUCCIONES CIA.LTDA.  
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Referencia a notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	231,578	24,262
Pasivos por impuestos corrientes	2.7 - 11	4,210	3,687
Beneficios a los empleados a corto plazo	13	6,414	15,291
Anticipos de clientes	15	368,788	393,372
Deudas con vinculadas a corto plazo	20	27,641	27,641
Obligaciones con instituciones financieras	2.14 - 17	300,000	-
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>938,632</b>	<b>464,253</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Deudas con vinculadas a largo plazo	20	2,314,182	2,314,182
Obligaciones por beneficios definidos	2.9 - 14	1,195	472
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>2,315,378</b>	<b>2,314,654</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>3,254,009</b>	<b>2,778,907</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital	18.1	10,400	10,400
Reservas	18.2	1,311	1,311
Resultados acumulados	18.3	121,816	164,828
Resultado del ejercicio		-54,275	-43,013
Otros resultados integrales		138	410
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>79,390</b>	<b>133,937</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>3,333,399</b>	<b>2,912,844</b>

Ver notas a los estados financieros

  
Santiago Vidal  
GERENTE GENERAL

  
Patricia Aranda  
CONTADORA GENERAL

**VIDAL CONSTRUCCIONES CIA.LTDA.  
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

	<b>Referencia a Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>INGRESOS</b>			
Venta de proyectos	2.10 - 19	404,821	532,347
Servicios prestados	2.10 - 19	142,641	78,489
		<b>547,462</b>	<b>610,837</b>
Costo de ventas	2.11 - 20	-398,668	-501,773
<b>Utilidad bruta</b>		<b>148,793</b>	<b>109,064</b>
<b>GASTOS</b>			
Gastos de administración	2.11 - 20	-252,744	-195,828
Gastos de venta	2.11 - 20	-38,811	-27,586
<b>Utilidad en operación</b>		<b>-142,762</b>	<b>-114,350</b>
Gastos financieros, neto	2.11 - 20	-1,765	-187
Otros ingresos, neto	2.10 - 19	79,729	79,798
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta corriente y diferido</b>		<b>-64,798</b>	<b>-34,740</b>
Impuesto a la renta corriente	11	-	-18,371
Impuesto a la renta diferido	2.7 - 7	10,523	10,098
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>		<b>-54,275</b>	<b>-43,013</b>

Ver notas a los estados financiero

  
Santiago Vidal  
GERENTE GENERAL

  
Patricia Aranda  
CONTADORA GENERAL

**VIDAL CONSTRUCCIONES CIA.LTDA.  
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

	Capital Social	Reserva Legal	Otros resultados integrales	Resultados Acumulados	Total
<b>Saldos al 1 de enero del 2018</b>	<b>10.400</b>	<b>839</b>	-	<b>165.301</b>	<b>176.539</b>
Otros movimientos	-	472	-	-472	-
Resultado integral del año	-	-	-	-43.013	-43.013
Otros resultados integrales	-	-	410	-	410
<b>Saldos al 1 de enero del 2019</b>	<b>10.400</b>	<b>1.311</b>	<b>410</b>	<b>121.816</b>	<b>133.937</b>
Otros movimientos	-	-	-	-	-
Resultado integral del año	-	-	-272	-54.275	-54.547
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2019</b>	<b>10.400</b>	<b>1.311</b>	<b>138</b>	<b>67.541</b>	<b>79.390</b>

Ver notas a los estados financieros

  
Santiago Vidal  
GERENTE GENERAL

  
Patricia Aranda  
CONTADORA GENERAL

**VIDAL CONSTRUCCIONES CIA .LTDA.  
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

	<b>Referencia a Notas</b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Efectivo recibido de clientes		356,843	386.610
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(1,158,226)	(391.921)
Efectivo pagado por impuestos		(32,405)	(31.707)
<b>Efectivo neto (utilizado) / provisto en actividades de operación</b>		<b><u>(833,787)</u></b>	<b><u>(37.017)</u></b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Incremento de activos financieros al vencimiento		326.202	447.319
Incremento de propiedad, planta y equipo		-	(317)
Incremento Inversión Las Olas		200.000	(200.000)
<b>Efectivo neto provisto/(utilizado) en actividades de inversión</b>		<b><u>526.202</u></b>	<b><u>247.002</u></b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
Incremento (pagos) de obligaciones con los socios y partes vinculadas		-	(140.818)
Obligaciones Instituciones Financieras		300.000	
<b>Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento</b>		<b><u>300.000</u></b>	<b><u>(140.818)</u></b>
<b>Reducción / (aumento) del efectivo y sus equivalentes</b>		<b>(7.585)</b>	<b>69.166</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del año		79.481	10.315
Ajustes y reclasificaciones saldo inicial bancos	4	-	-
Efectivo y equivalentes al final del año	4	<b><u>71.895</u></b>	<b><u>79.481</u></b>

**Ver notas a los estados financieros**

**Ver página siguiente**

**Conciliación entre el resultado integral del año y los flujos de operación:**

	<b>Referencia a Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Resultado integral del año</b>		<b>-54.275</b>	<b>-43.013</b>
<i>Partidas que no representan movimiento de efectivo</i>			
Ajustes por gasto de depreciación	8	6.603	6.585
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	10	(10.523)	8.273
Ajustes 15% participación trabajadores		-	-
Ajuste beneficios definidos		451	600
Deterioro equipo y herramientas		10.201	-
Otros ajustes		-32.721	-
<i>Cambios netos en activos y pasivos operativos</i>			
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar		(213.043)	9.620
Otras cuentas por cobrar vinculadas		85.890	(85.890)
Inventarios		(792.643)	373.153
Activos por impuestos corrientes		(8.108)	(11.530)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		207.316	18.537
Pasivos por impuestos corrientes		524	2.870
Beneficios a los empleados a corto plazo		(8.877)	(2.401)
Anticipos de clientes		(24.584)	(313.643)
<b>Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación</b>		<b>(833.787)</b>	<b>(37.017)</b>

Ver notas a los estados financiero

Santiago Vidal  
**GERENTE GENERAL**

Patricia Aranda  
**CONTADORA GENERAL**

## **VIDAL CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

VIDAL CONSTRUCCIONES CIA. LTDA. está constituida en el Ecuador. Su domicilio principal es en la ciudad de Quito.

Las principales actividades de la Compañía se relacionan con la construcción, diseño, planificación, supervisión y fiscalización de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el personal total de la Compañía alcanzó 24 empleados, respectivamente.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantiene, el proyecto inmobiliario "Hiedras" (sector Sangolquí), el mismo que se encuentran terminado y al momento se comercializa su último departamento.

En el año 2019 se continua con la construcción del proyecto habitacional Kata Cassale (sector Llano Grande).

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

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

**2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es

directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la Sección 14 o el valor en uso de la Sección 27.

Los importes en las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

**2.4 Efectivo y bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos de efectivo en bancos locales.

**2.5 Inventarios** - Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

Las obras en proceso registran los costos incurridos en la ejecución de proyectos inmobiliarios. Los inventarios se encuentran registrados al costo histórico y comprenden cargos correspondientes a materiales, nómina, honorarios por asesoría técnica, transporte y manutención de personal en el proyecto, gastos legales, gastos por seguros o garantías, depreciación de equipos y vehículos, arriendos y otros menores.

## **2.6 Propiedades y equipos**

**2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**2.6.2 Medición posterior al reconocimiento** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

**2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de propiedades y equipos 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 presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Item</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Maquinaria y equipos	10
Equipos de computación	3

**2.6.4 Retiro o venta de propiedades y equipos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**2.7 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**2.7.1 Impuesto corriente-** Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período

**2.7.2 Impuesto diferido** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria) en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**2.7.3 Impuesto corriente** - Se reconocen como ingreso o gasto y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**2.8 Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo.

## **2.9 Beneficios a empleados**

**2.9.1 Beneficios definidos: 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 servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

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 ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

**2.9.2 Participación a empleados** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los empleados en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas antes del impuesto a la renta de acuerdo con disposiciones legales.

**2.10 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

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

**2.10.2 Prestación de servicios** - Se reconocen en el resultado del período en que se presta el servicio por referencia al estado de terminación del contrato.

**2.11 Costos y gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el período en el que se conocen.

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

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**2.13 Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías "a valor razonable con cambios en resultados", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento", "cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (préstamos y cuentas por cobrar)" y "activos financieros disponibles para la venta". La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

**2.13.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar -**

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

**2.13.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado -** Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un activo financiero medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero

**2.13.3 Baja de un activo financiero -** La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

**2.14 Pasivos financieros -** Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**2.14.1 Pasivos financieros medidos al costo amortizado -** Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y

cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

**2.14.2 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

**2.14.3 Baja de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

## **2.15 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera Pymes nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual**

### **NIIF nuevas y revisadas**

El IASB realizó doce cambios/aclaraciones relativamente menores sobre la base de las NIIF nuevas y revisadas durante la revisión integral inicial.

### **Exenciones nuevas**

FC239 El IASB añadió siete exenciones nuevas durante la revisión integral inicial que se permite en casos especiales:

- a) Cuatro exenciones por el esfuerzo o costo desproporcionado (véanse los párrafos FC239 a FC241)
- b) Dos exenciones para transacciones de control comunes (véase el párrafo FC242 y FC243)
- c) La excepción en el párrafo 70 de la NIC 16 de que una entidad puede usar el costo de la pieza de repuesto como un indicador de cual fue el costo de la pieza repuesta en el momento en que se adquirió o construyó, si no fuera practicable determinar el importe en libros de los últimos. Esta exención se añadió en repuesta a las preocupaciones planteadas en el PN de 2013 de que las NIIF para las PYMES no debe ser más onerosa que las NIIF completas.

### **Exenciones por esfuerzo y costo desproporcionado**

- a) Medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable de las Secciones 11 y 12
- b) Reconocimiento de activos intangibles de la adquirida de forma separada en una combinación de negocios
- c) El requerimiento de compensar activos y pasivos por impuesto a las ganancias

### **Estas modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero del 2017**

La Junta para emisión de la NIIF para las PYMES en su reunión de octubre de

2016, decidió que la próxima revisión exhaustiva (completa) de la NIIF para las PYMES se inició en los primeros meses de 2019, con el objeto de proporcionar una plataforma estable para la aplicación en la PYMES. El Consejo publicó una Petición de Información (PDI) a finales de enero de 2020. La PDI completa así la primera fase de la Revisión Integral de 2019 de la Norma NIIF para las PYMES. En la PDI, el Consejo invita a las partes interesadas a responder a una serie de preguntas sobre la alineación de la Norma NIIF para las PYMES con las Normas NIIF completas. Se pide a aquellos que respondan que den sus comentarios sobre cuestiones adicionales, así como si hay temas que no cubre actualmente la Norma NIIF para las PYMES y que sí deberían incluirse. Aquellos que respondan pueden optar por utilizar el documento opcional de respuesta del Consejo para contestar todas (o algunas de) las preguntas expuestas en la PDI. Se pueden enviar comentarios hasta el 27 de julio de 2020.

### **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para Pymes requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

**3.1 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 períodos 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.

**3.2 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos** - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos 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 contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. 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, la cual se determina utilizando como referencia a los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagará los beneficios.

**3.3 Estimación de vidas útiles de propiedades y equipos** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo con lo mencionado en la Nota 2.6.3.

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

#### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen del efectivo y bancos es como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Caja - Fondos Rotativos	300	-
Bancos locales	71.595	79.481
Banco del exterior	-	-
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b><u>71.895</u></b>	<b><u>79.481</u></b>

#### 5. ACTIVOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO

Un resumen de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento es como sigue:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Inversiones Vidcon Investors	(1)	356.608	202.857
Pólizas Banco Machala	(2)	-	257.387
Inversiones Wells Fargo	(3)	-	197.852
Inversiones Banco Miami	(4)	20.874	45.588
<b>Activos financieros a corto plazo</b>		<b><u>377.482</u></b>	<b><u>703.684</u></b>

- (1) Corresponde a una inversión en la empresa Vidcon Investors domiciliada en Miami – Florida, por resolución de la Junta de Socios se autorizó al Señor Santiago Vidal para que realice la inversión en dicha empresa.
- (2) En el año 2019 la empresa decidió no renovar las pólizas que mantenían en el Banco de Machala cuyos vencimientos fueron en enero y marzo.
- (3) La inversión que se mantenía en el exterior, no fue renovada y esos fondos ingresaron a la cuenta corriente del Banco Pichincha.
- (4) Corresponde a inversiones realizadas en el exterior las mismas que se mantiene en Wells Fargo en Estados Unidos.

#### 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Cuentas por cobrar comerciales:			
Cientes locales		8.345	6.667
Cientes relacionadas	(5)	48.647	20.837
Provisión para cuentas dudosas	(6)	-	-
<b>Subtotal clientes</b>		<b>56.991</b>	<b>27.503</b>
Otras cuentas por cobrar			
Partes relacionadas	(7)	175.221	85.890
Otros		31.865	23.531,35
<b>Total</b>		<b>264.078</b>	<b>136.924</b>

- (5) Corresponde a cuentas por cobrar al Señor Santiago Vidal por la compra de materiales para la remodelación de un inmueble, así como también la construcción de un galpón.
- (6) Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas, pero no deterioradas:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
0 - 60 días	36.856	19.753
60 - 120 días	20.135	-
Mayor a 120 días	-	7.751
<b>Total</b>	<b>56.991</b>	<b>27.503</b>

- (7) Corresponde al anticipo entregado al Sr. Santiago Vidal en calidad de proveedor para la elaboración de las puertas del conjunto habitacional Kata Cassale previa aprobación de Junta de accionistas

**Cambios en la provisión cuentas incobrables:**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldos al comienzo del año	-	-
Provisión del año	-	-
Reversión	-	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Saldos al fin del año</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

La empresa en el año 2019 no realizó un reconocimiento de una provisión de cuentas incobrables debido a que su cartera es 100% recuperable.

**7. INVENTARIOS**

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Materiales de construcción		109.121	93.914
Obras en construcción		1.303.48	103.493
(-) Deterioro de inventarios	(8)	-9.049	-7.685
Inventarios obras terminadas	(9)		
Conjunto Hiedras		91.302	355.645
Construcción galpón		84.688	109.688
Conjunto Isola		-	71.377
Instituto Tecnológico superior		-	37.948
<b>Subtotal obras terminadas</b>		<b>175.990</b>	<b>574.658</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Inventarios</b>		<b>1.579.543</b>	<b>764.380</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

- (8) En el año 2019 se realizó un reconocimiento por deterioro del valor de inventarios por un valor de US\$ 1.363,78
- (9) Corresponde a departamentos y casas en proyectos realizados por la Compañía y que se encuentran disponibles para la venta, en función del siguiente detalle:

<b>Detalle:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Proyecto Hiedras</b>		
Departamento A2	91.302	-
Departamento B1	-	96.399
Departamento B2	-	91.302
Departamento B3	-	85.655
Casa 8	-	82.289
<b>Subtotal</b>	<b>91.302</b>	<b>355.645</b>
<b>Proyecto Isola</b>		
Casa 17	-	71.377
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>71.377</b>
<b>Otros</b>		
Galpón carpintería	84.688	109.688
Instituto Tecnológico superior	-	37.948
<b>Subtotal</b>	<b>84.688</b>	<b>147.636</b>
<b>Inventarios obras terminadas</b>	<b>175.990</b>	<b>574.658</b>

## **8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Costo	1.009.940	1.009.940
Depreciación acumulada	-30.816	-24.212
<b>Total</b>	<b>979.124</b>	<b>985.727</b>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	(10) 940.479	940.478,83
Maquinaria y equipos	65.923	65.923,42
Equipos de computación	3.537	3.537,38
Vehículos	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>1.009.940</b>	<b>1.009.940</b>

Depreciación acumulada		
Maquinaria y equipos	-27.279	-20.686,18
Equipos de computación	-3.537	-3.525,96
Vehículos	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>-30.816</b>	<b>-24.212</b>
<b>Total</b>	<b>979.124</b>	<b>985.727</b>

(10) Se encuentra en garantía de los préstamos realizados al Banco Produbanco un terreno valorado en US719.100.

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Maquinaria y equipos</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
<b><u>Costo</u></b>					
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2017</b>	<b>940.479</b>	<b>65.606</b>	<b>3.537</b>	-	<b>- 1.009.623</b>
Adquisiciones	-	317	-	-	317
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2018</b>	<b>940.479</b>	<b>65.923</b>	<b>3.537</b>	-	<b>- 1.009.940</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2019</b>	<b>940.479</b>	<b>65.923</b>	<b>3.537</b>	-	<b>- 1.009.940</b>
<b><u>Depreciación acumulada</u></b>					
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2017</b>	-	<b>-14.115</b>	<b>-3.512</b>	-	<b>-17.627</b>
Depreciación anual	-	-6.571	-14	-	-6.585
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2018</b>	-	<b>-20.686</b>	<b>-3.526</b>	-	<b>-24.212</b>
Depreciación anual	-	-6.592	-11	-	-6.604
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2019</b>	-	<b>-27.279</b>	<b>-3.537</b>	-	<b>-30.816</b>
<b>Saldos netos al 31 de diciembre al 2019</b>	<b>940.479</b>	<b>38.645</b>	-	-	<b>979.124</b>

## 9. INVERSIONES A LARGO PLAZO

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Inversion la Olas	(11)	-	200.000
<b>Inversiones Largo Plazo</b>		<u><u>-</u></u>	<u><u>200.000</u></u>

- (11) La inversión fue en inicio en la empresa LAS OLAS Miami – Florida para cuatro años, sin embargo en el transcurso del año 2019 esta fue cancelada, se reconoce el interés respectivo.

## 10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Proveedores locales no relacionados		82.557	8.721
Proveedores locales relacionados	(12)	2.760	2.760
Otras cuentas por pagar	(13)	<u>146.261</u>	<u>12.781</u>
<b>Total</b>		<u><u>231.578</u></u>	<u><u>24.262</u></u>

- (12) Corresponde a una deuda con el Señor Santiago Vidal, por el arriendo de la oficina.
- (13) La mayor parte de este valor corresponde un anticipo recibido del Señor Gustavo Blanco para la compra de un terreno por un valor de US137.888

## 11. IMPUESTOS

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b><i>Activos por impuestos corrientes:</i></b>		
Crédito tributario retenciones en la fuente	2.307	1.455
Crédito tributario retenciones IVA	-	-
Crédito tributario IVA	17.726	25.331
Crédito tributario impuesto a la renta	4.157	4.157
Anticipo Impuesto Renta	<u>14.861</u>	
<b>Total</b>	<u><u>39.051</u></u>	<u><u>30.943</u></u>

***Pasivos por impuestos corrientes:***

Retenciones en la fuente de IVA por pagar	1.623	1.910
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	2.588	1.776
<b>Total</b>	<b>4.210</b>	<b>3.687</b>

**11.1 Conciliación tributaria del impuesto a la renta corriente.-** Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Utilidad (Pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	(64.798)	(34740)
Ingresos exentos	2,571	15,279
Participación trabajadores proveniente de ingresos exentos	-	-
Gastos no deducibles	(26.513)	(11,466)
Otras partidas conciliatorias	-	-
Utilidad (perdida) gravable	(40.856)	38,553
Impuesto a la renta causado <b>(1)</b>	-	-
Anticipo calculado <b>(3)</b>	-	18,371
Rebaja del saldo del anticipo - decreto ejecutivo No. 210	-	-
Impuesto a la renta cargado a resultados	-	18,371
Impuesto a la renta diferido (Ver nota 9.4)	(10.523)	(10,098)
<b>Total</b>	<b>(10.523)</b>	<b>8,273</b>

1. De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.
2. De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.
3. A partir del año 2010 y hasta el año 2018, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta

de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2016 al 2019.

**11.2 Movimiento del crédito tributario de impuesto a la renta.-** Los movimientos del crédito tributario de impuesto a la renta fueron como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldos al comienzo del año	-	-
Provisión del año	-	- 18,371
Compensaciones (pagos) efectuados	<u>                    </u>	<u>18,371</u>
Saldos al fin del año	-	-

**Pagos efectuados.-** Corresponde a retenciones en la fuente de impuesto a la renta.

**11.3 Saldos del impuesto diferido.-** Los movimientos de activos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	<b>Saldo al comienzo del año</b>	<b>Reconocido en el resultados</b>	<b>Saldo al fin de año</b>
Provisión por deterioro de inventarios	1.921	341	2.262
Provisión por Jubilacion Patronal	49	18	67
Provisión por Dasahucio	96	-50	45
Perdida tributaria	<u>9.638</u>	<u>10.214</u>	<u>19.852</u>
<b>Total</b>	<b>11.704</b>	<b>10.523</b>	<b>22.227</b>

***Aspectos Tributarios:***

Tarifa del impuesto a las ganancias

Provisión para los años 2019 y 2018

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 22%, sin embargo se refleja una pérdida debido a que se encuentra en etapa inicial el proyecto inmobiliario.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del impuesto a la renta para sociedades es el 25%; sin embargo, si una empresa tiene accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, cuyo beneficiario efectivo de tales acciones sea una persona natural residente en Ecuador, con una participación directa o indirecta superior o igual al 50% su tarifa de impuesto a la renta se incrementará en 3 puntos porcentuales. Si la participación es menor al 50% del total de acciones, los 3 puntos porcentuales se incrementarán sobre la porción de accionistas residentes o establecidos en paraísos fiscales cuyo beneficiario efectivo se una persona natural residente en Ecuador.

Adicionalmente se incrementará 3 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta sobre la porción que se haya incumplido con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta las fechas establecidas en la normativa tributaria (Anexo APS febrero de cada año).

Las sociedades consideradas como microempresas deberán deducir adicionalmente el valor de una fracción básica desgravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales (US\$11.310,00 para 2019).

Adicionalmente las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (22%), dicho beneficio se aplicará siempre que se mantenga o incremente el empleo.

#### Anticipo para los años 2019 y 2018

El anticipo del impuesto a la renta para el año terminado el 31 de diciembre del 2018, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).

A partir del año 2019 el anticipo de impuesto a la renta puede ser determinado y pagado de manera voluntaria. Quienes accedan a pagarlo, el cálculo será realizado considerando el 50% del impuesto a la renta causado menos retenciones corrientes.

#### Reinversión de utilidades

Las sociedades exportadoras habituales, productoras de bienes que incorporen al menos el 50% de valor agregado nacional a sus procesos (manufactureras) y las operadoras de turismo receptivo que reinvierta sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa efectiva del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

#### Pago mínimo de impuesto a las ganancias

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, hasta el ejercicio fiscal 2018, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

A partir del ejercicio fiscal 2016 y hasta el ejercicio fiscal 2018, cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Para el año 2019, si el anticipo determinado y pagado es superior al impuesto a la renta causado, el exceso es sujeto de devolución por parte del Servicio de Rentas Internas. Esto en virtud de que el anticipo de impuesto a la renta dejó de ser el mínimo valor a pagar por concepto de impuesto a la renta.

#### Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2016 al 2018.

#### Precios de transferencia

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y

por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar adicional al anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

En la referida resolución también se indica que para determinar los montos acumulados indicados en el párrafo anterior, no se deberá considerar las siguientes operaciones:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos imputables a tales ingresos
- Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas
- Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración
- Operaciones con otras partes relacionadas locales, siempre que no se cumplan condiciones determinadas en dicha resolución.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$15.000.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

Pago de impuesto a la renta por la enajenación de acciones, participaciones y otros derechos representativos de capital

El artículo 8 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, en favor de personas naturales o jurídicas, constituyen renta gravada para quien las percibe.

El artículo 39 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la sociedad de quien se enajena las acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, es el responsable sustituto de las utilidades obtenidas por personas naturales o jurídicas no residentes en Ecuador.

El artículo innumerado incluido a continuación del artículo 40 de la Ley de Régimen Tributario Interno se menciona que las sociedades que hayan enajenado acciones, participaciones o derechos representativos de capital presenten una declaración con esta información en el mes subsiguiente a haberlas efectuado, caso contrario se determinará una multa del 5% del total del valor transferido.

El cuarto artículo no numerado a continuación del artículo 67 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que la sociedad de quien se enajenan las acciones, participaciones o derechos representativos de capital, es el responsable sustituto en caso que el vendedor de los derechos de patrimonio no haya cumplido con la obligación de informar sobre la transacción realizada; sin embargo, la sociedad podrá repetir al accionista lo pagado por concepto del impuesto, multas, intereses o recargos, con cargo a dividendos que se encuentren pendientes en favor del accionista.

A partir del 21 de agosto de 2018, fecha en la que se publicó Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal se incorpora la tabla progresiva para el pago único de impuesto a la renta en la utilidad generada por la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, la cual establece un pago que va desde el 0% hasta el 10% sobre la utilidad.

#### Otros asuntos

Con fecha 21 de agosto de 2018, se publica la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias:

#### **1. Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas**

- a) Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados

- 12 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que éstas se efectúen fuera de áreas urbanas de Quito y Guayaquil
- 8 años contados desde el primer año en el que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión, para aquellas que se realicen dentro de áreas urbanas de Quito y Guayaquil
- Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica cuando la sociedad genere empleo neto. Si las nuevas inversiones productivas se ejecutan en sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, la exoneración será de 15 años

**b) Exoneración del ISD en los siguientes casos:**

Para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, en los pagos realizados por:

- Importaciones de bienes de capital y materia prima necesarias para el desarrollo del proyecto, hasta los montos y plazos establecidos en el contrato
- Dividendos distribuidos, después del pago del impuesto a la renta, durante el plazo indicado en el contrato, siempre que la inversión provenga del extranjero y se demuestre el ingreso de divisas al país

Para las sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, estarán exonerados del ISD los pagos al exterior por concepto de dividendos en favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador

**c) Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones en industrias básicas**

- Exoneración por 15 años contados desde el primer año en que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión
- El plazo se ampliará por 5 años más si las inversiones se realizan en cantones fronterizos
- Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica solo en sociedades que generen empleo neto

**2. Principales reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno**

- a) Exención del impuesto a la renta, sobre las utilidades, rendimientos o beneficios netos que se distribuyan a los accionistas de sociedades, cuotahabientes de fondos colectivos o inversionistas en valores provenientes de fideicomisos de titularización en el Ecuador, siempre que cumplan determinadas condiciones.
- b) Se incorpora los siguientes sectores como prioritarios, los cuales también pueden acogerse a la exoneración del impuesto a la renta:

- Sector agrícola
  - Oleoquímica
  - Cinematografía y audiovisuales y eventos internacionales
  - Exportación de servicios
  - Desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, y servicios en línea
  - Eficiencia energética
  - Industrias de materiales y tecnología de construcción sustentables
  - Sector industrial, agroindustrial y agroasociativo
- c) Se amplía el límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad, del 1% al 5%
- d) Se establece la exoneración del impuesto a la renta por 20 años para los emprendimientos de turismo comunitario y/o asociativos, de micro, pequeñas y medianas empresas
- e) Para los exportadores habituales y el sector turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos destinados a la promoción y publicidad
- f) Se establece la deducción de costos y gastos por publicidad o patrocinio deportivo que sean realizados dentro del programa plan estratégico para el desarrollo deportivo
- g) La tarifa de impuesto a la renta (a partir del año 2019) se incrementa en tres puntos porcentuales, cuando en la cadena de accionistas existe un residente establecido o amparado en un paraíso fiscal y si el beneficiario efectivo es residente en Ecuador, o cuando no se cumple la obligación de reportar hasta el beneficiario efectivo
- h) El porcentaje de retención de dividendos o utilidades será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad
- i) Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta
- j) Se elimina la devolución del anticipo de impuesto a la renta en la parte que exceda el TIE
- k) Se incluye como bienes gravados con tarifa 0% de IVA a la compra de
  - Vehículos eléctricos para uso particular, transporte público y de carga
  - Baterías, cargadores, cargadores para electrolinerías para vehículos híbridos y eléctricos
  - Paneles solares y plantas para el tratamiento de aguas residuales
  - Barcos pesqueros de construcción nueva de astillero
- l) **Tarifa 0% de IVA en servicios de construcción de viviendas de interés social**
- m) **Tarifa 0% de IVA en renta de tierras para uso agrícola**
- n) Devolución de IVA para exportadores de servicios
- o) **Devolución de IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social**, sobre el impuesto pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto

- p) **Uso del crédito tributario de IVA, pagado en compras o retenido por clientes, se limita a 5 años**
- q) Devolución del IVA pagado en actividades de producción audiovisuales, televisivas y cinematográficas
- r) Los contribuyentes que no sean consumidores finales y mantenga transacciones con proveedores del RISE, deberán emitir liquidación de compras, registrando el IVA, el cual podrá ser utilizado como crédito tributario, de ser el caso

### **3. Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en Ecuador**

- a) **Se excluye como hecho generado del ISD a las compensaciones**
- b) **Se incluye en las exoneraciones del ISD los pagos por concepto de:**
  - Transferencias o envíos efectuados a entidades financieras del exterior en atención al cumplimiento de condiciones establecidas para el otorgamiento de sus créditos
  - Amortización de capital e intereses de créditos otorgados por intermediarios financieros u otro tipo de instituciones debidamente calificadas
  - Pagos por mantenimiento de barcos de astillero
- c) **Se establece la devolución del ISD para exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital y también para las comisiones de servicios de turismo receptivo**

### **4. Disposiciones**

- a) Si se registra gastos con empresas fantasmas o inexistentes, la facultad determinadora del SRI se incrementa a 6 años
- b) En base a las condiciones de las finanzas públicas y la balanza de pagos, se podrá reducir la tarifa de impuesto a la salida de divisas
- c) En el caso de órdenes de pago no canceladas en 30 días a proveedores de bienes y servicios de las instituciones descritas en los numerales 1 y 3 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, tales proveedores podrán pagar sin intereses sus obligaciones tributarias hasta el mes siguiente de efectuada la transferencia
- d) Los incentivos para la atracción de inversiones privadas tendrán una vigencia de 24 meses, plazo dentro del cual se deberá iniciar la nueva inversión productiva

Con fecha 31 de diciembre de 2019, se publica la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias principales:

### **Impuesto a la renta**

- a) Están exentos de impuesto a la renta únicamente los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.

Se considera como ingreso gravado el 40% del dividendo efectivamente distribuido. La sociedad que los reparte deberá actuar como agente de retención sobre el ingreso gravado, de la siguiente manera:

- Retención de hasta el 25%, si se reparte a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador
  - Retención del 25% si se reparte en favor de personas naturales o jurídicas, no residentes en Ecuador
  - Retención del 35% si se reparte en favor de accionistas constituidos o ubicados en paraísos fiscales, o cuando no se haya cumplido el deber de informar sobre los propietarios de los títulos representativos de capital (accionistas, socios, beneficiarios)
- b) Para quienes produzcan o comercialicen productos agropecuarios que se mantengan en estado natural (sectores agrícola, avícola, pecuario, apícola, cunícola y carnes) podrán acogerse al impuesto a la renta único, mediante el cual, el impuesto es calculado con base en una tabla de ingresos progresivos aplicando una tarifa desde el 0% hasta el 2% sobre los ingresos, más un impuesto sobre la fracción básica.
- c) Para las actividades del sector bananero se establece el impuesto a la renta único, que implica el pago de una tarifa de hasta el 2% sobre los ingresos brutos obtenidos por producción y venta local de banano; y del 3% sobre los ingresos generados por exportación de banano.
- d) Se elimina la obligación de determinar y pagar el anticipo de impuesto a la renta, el cual podrá ser pagado de manera voluntaria, aplicando una fórmula equivalente al 50% del impuesto causado menos retenciones.
- e) Se elimina la deducción de gastos personales para personas naturales que tengan ingresos superiores a US\$ 100.000, excepto cuando se trate de gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas.
- f) Para los bancos, compañías aseguradoras, y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria, los intereses sobre créditos externos otorgados por partes relacionadas, serán deducibles siempre y cuando el monto total de estos préstamos no sea mayor al 300% con respecto al patrimonio. Para otras sociedades y personas naturales, los intereses sobre créditos otorgados por partes relacionadas, serán deducibles siempre que el interés no sea mayor al 20% de la utilidad antes de participación laboral, intereses, depreciaciones y amortizaciones. El exceso de las relaciones indicadas será no deducible.
- g) Serán deducibles las provisiones por desahucio y jubilación patronal respaldados en estudios actuariales. Para la jubilación la deducción aplicará sobre empleados con tiempo de servicio mayor a 10 años con el mismo empleador, y los aportes en efectivo de estas provisiones sean administradas por empresas especializadas.
- h) Se establece una deducción adicional del 50% sobre los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales
- i) Se podrá deducir un 50% adicional sobre los seguros contratados para seguros de crédito para la exportación
- j) Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados

- a favor de deportistas, programas, y proyectos deportivos previamente calificados
- k) Serán deducibles las donaciones a entidades educativas para carreras de pregrado y posgrado afines a ciencias de la educación, hasta el 1% de ingresos gravados
  - l) Se incluye como sectores prioritarios a servicios de infraestructura hospitalaria, servicios educativos, servicios culturales y artísticos

### **Impuesto al valor agregado**

- a) Se grava con tarifa 0% a las flores, follajes, ramas cortadas, cultivo agrícola o actividad agropecuaria, tractores de llantas de hasta 300 hp, glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos, papel periódico, y para el sector pesquero industrial en la compra de embarcaciones, maquinaria y materiales.
- b) Se incluye como hecho generador del IVA (tarifa 12%) la importación de servicios digitales
- c) Se incluye como servicios gravados con el 0% de IVA el suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube, y recarga eléctrica de vehículos
- d) Se excluye como agentes de retención de IVA a los exportadores y a los operadores de turismo que facturan turismo receptivo. Se incluye como agentes de retención a las emisoras de tarjetas de crédito por pagos de servicios digitales

### **Impuesto a los consumos especiales**

- a) Se incrementa del 25% al 30% los márgenes mínimos de comercialización para el cálculo del ICE.
- b) Se establecen reformas en cuanto a la determinación de la base imponible y tarifas para el pago del ICE, especialmente en cuanto a fundas plásticas, telefonía móvil, cervezas

### **Impuesto a la salida de divisas**

- a) Respecto a la exoneración del ISD en pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses a instituciones financieras internacionales o entidades no financieras calificadas destinadas a financiamiento de vivienda, microcrédito, derechos representativos de capital, se reduce de 360 a 180 días el plazo mínimo
- b) En la exoneración del pago de ISD en dividendos distribuidos por sociedades de Ecuador, luego del pago de impuesto a la renta a favor de otras sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en el Ecuador, se incluye los pagos a beneficiarios ubicados o constituidos en paraísos fiscales
- c) Los pagos al exterior por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones provenientes del exterior (ingresadas al mercado de valores) o de aquellas destinadas para vivienda, no estarán condicionadas al plazo mínimo 360 días en el país.

### **Otras reformas**

- a) Se establece el régimen impositivo para microempresas el cual implica el pago del impuesto a la renta del 2% sobre ingresos brutos, presentación de declaraciones

semestrales de IVA e ICE, no obligación de actuar como agente de retención, excepto en importación de servicios.

- b) Se establece una contribución temporal para contribuyentes que en el año 2018 tuvieron ingresos gravados mayores a US\$ 1.000.000, la cual deberá ser pagada en los años 2020, 2021 y 2022, considerando una tarifa que va del 0,10% hasta el 0,20% sobre los ingresos del 2018. Esta contribución no es deducible y tampoco puede ser utilizada como crédito tributario.
- c) Los exportadores podrán acceder a un mecanismo de devolución simplificada de tributos al comercio exterior, excepto el IVA.

## 12. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencias que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019 y 2018, no superaron el importe acumulado mencionado.

## 13. BENEFICIOS EMPLEADOS A CORTO PLAZO

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
IESS por pagar	3.303	1.302
Beneficios sociales	3.111	5.616
Participación trabajadores	-	8.373
<b>Obligaciones beneficios empleados a corto plazo</b>	<b>6.414</b>	<b>15.291</b>

**13.1 Participación a empleados.-** De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables antes de impuesto a la renta. Los movimientos de la provisión para participación a empleados fueron como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldos al comienzo del año	8.373	14.677
Provisión del año	-	-
Pagos efectuados	-	-6.294
<b>Saldos al fin del año</b>	<b>8.373</b>	<b>8.373</b>

#### **14. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Jubilación patronal	619	236
Bonificación por desahucio	576	237
<b>Obligaciones por beneficios definidos</b>	<b>1.195</b>	<b>472</b>

**14.1 Jubilación patronal** De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldos al comienzo del año	236	87
Costo de los servicios	251	194
Costo por intereses	18	7
Ganancia (perdida) cambio en variables financieras	-102	-52
Reversión de reservas por trabajadores salidos	217	-1
<b>Saldos al fin del año</b>	<b>619</b>	<b>236</b>

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

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldos al comienzo del año	237	196
Costo de los servicios del período corriente	164	384
Costo por intereses	18	15
Beneficios pagados	-9	-13
Reversión de reservas por trabajadores salidos	167	-345
<b>Saldos al fin del año</b>	<b><u>576</u></b>	<b><u>237</u></b>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Tasa de descuento	8.21%	7.72%
Tasa esperada del incremento salarial	1.50%	1.50%

Los importes reconocidos en los resultados respecto a dichos planes de beneficios definidos son los siguientes:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Costo de los servicios	415	578
Costo por intereses	36	22
Reversión de reservas por trabajadores salidos	-	-
<b>Total</b>	<b><u>451</u></b>	<b><u>600</u></b>

## 15. ANTICIPO CLIENTES

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Anticipo clientes	(14)	368.579	393.163
Depósitos recibidos pendientes		<u>209</u>	<u>209</u>
<b>Total</b>		<b><u>368.788</u></b>	<b><u>393.372</u></b>

**(14)** Corresponde a anticipos entregados por los clientes por la venta de los departamentos del Conjunto Habitacional Kata Kassale

Un detalle de los mismos es como sigue:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Anticipo clientes			
Proyecto Isola		-	108.276
Proyecto Hiedras		-	207.787
Proyecto Valle Hermoso		-	40.327
Proyecto Kata Cassale		<u>368.579</u>	<u>36.773</u>
<b>Total</b>		<b><u>368.579</u></b>	<b><u>393.163</u></b>

## 16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte del Compañía, si es el caso.

**16.1.1 Riesgo en las tasas de interés.-** La Compañía no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que no mantiene préstamos con instituciones financieras.

**16.1.2 Riesgo de crédito.-** El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con personas que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por un número importante de clientes distribuidos entre diversas áreas geográficas. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

La Compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas.

**16.1.3 Riesgo de liquidez.-** La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**16.1.4 Riesgo de capital.-** La Compañía gestiona su capital para asegurar que la misma esté en 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. La administración revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base anual. Como parte de esta revisión, la administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	US\$ 1.393.416
Índice de liquidez	2,48 veces
Pasivos totales / patrimonio	41.18 veces

La administración considera que los indicadores financieros antes indicados están dentro de los parámetros adecuados para una organización del tamaño y nivel de desarrollo de la Compañía.

**16.2 Categorías de instrumentos financieros.-** El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

<b>Activos financieros al costo amortizado</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	71.895	79.481
Activos financieros a corto plazo	377.482	703.684
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	264.078	136.924
<b>Total</b>	<b>713.455</b>	<b>920.089</b>

<b>Pasivos financieros al costo amortizado</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	231.578	24.262
Anticipo de Clientes	368.788	393.372
Obligaciones con instituciones financieras	300.000	-
Deudas con vinculadas a corto plazo	27.641	27.641
Deudas con vinculadas a largo plazo	2.314.182	2.314.182
<b>Total</b>	<b>3.242.189</b>	<b>2.759.457</b>

**16.3 Valor razonable de los instrumentos financieros.-** La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros excepto por la cuenta por pagar a largo plazo (Ver Nota 19), se aproximan a su valor razonable.

## **17. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

En el año 2019 la empresa solicita un préstamo al PRODUBANCO, para financiar parte de la construcción del Proyecto inmobiliario Kata Cassale.

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Prestamo Produbanco	(15)	300.000	-
<b>Obligaciones con instituciones financieras</b>		<b>300.000</b>	<b>-</b>

(15) Un detalle de los créditos es como sigue:

<b>No. Operación</b>	<b>Monto Original</b>	<b>Fecha inicio</b>	<b>Fecha Venc.</b>	<b>Tasa</b>	<b>Interes acumulado</b>
CAR10100566364000	100.000	30/09/2019	27/05/2020	11,60%	2.964
CAR10100572881000	100.000	11/11/2019	8/07/2020	11,60%	1.611
CAR10100575913000	100.000	28/11/2019	27/07/2020	11,61%	1.064

Se encuentra como garantía de los créditos un terreno de la Compañía valorado en US719.100

## **18. PATRIMONIO**

**18.1. Capital social.-** El capital social autorizado consiste de 10.400 participaciones de US\$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por participación y un derecho a los dividendos.

**18.2. Reserva legal.-** La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**18.3. Utilidades retenidas.-** Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Utilidades retenidas por distribuir	121.816	164.828
Utilidad (Pérdidas) del ejercicio	-54.275	-43.013
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	-	-
<b>Total</b>	<b>67.541</b>	<b>121.816</b>

**18.4. Dividendos.-** A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

## 19. INGRESOS

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Venta de bienes	(16)	404.821	532.347
Prestación de servicios		142.641	78.489
Otros		79.729	79.798
<b>Total</b>		<b><u>627.191</u></b>	<b><u>690.634</u></b>

(16) Corresponde a la venta de inmuebles en los proyectos Hiedras e Isola.

## 20. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Costo de ventas	398,668	501,773
Gastos de administración	252.744	195.828
Gastos de venta	38,811	27.586
Costos financieros	1,765	187
Impuesto a la renta	-	8,273
<b>Total</b>	<b><u>691.988</u></b>	<b><u>733,647</u></b>

Los gastos según su naturaleza es como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Costos proyectos	341.798	431.456
Sueldos, beneficios empleados	159.050	157.712
Otros gastos	49.030	35.116
Pago trabajadores autónomos	-	-
Impuestos, contribuciones, otros	24.657	30,224

Honorarios comisiones	20,148	17,131
Depreciación activos fijos	6,604	6,585
Arrendamiento inmuebles	36.000	15.000
Promoción y publicidad	39.272	27.586
Mantenimiento y reparaciones	7.519	2,260
Combustibles y lubricantes	790	423
Seguros y reaseguros	1,150	1,019
Suministros y materiales	4.025	8.947
Costos Financieros	1,765	187
Costos indirectos proyectos	-	-
<b>Total</b>	<b>691.988</b>	<b>733,647</b>

**Gastos por beneficios a los empleados.-** Un detalle de gastos por beneficios a empleados es como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sueldos y salarios	133.946	137.180
Beneficios sociales	14.567	10.964
Participación a empleados	-	-
Aportes al IESS	10.122	8.990
Beneficios definidos	415	578
<b>Total</b>	<b>159.050</b>	<b>157.712</b>

## 21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

**21.1 Transacciones comerciales.-** Durante los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas.

Nombre del socio	Número de acciones	Valor USD	% Participación
Carlos Alberto Vidal Espinosa	104	104	1%
Santiago Marcelo Vidal Romo	10,296	10,296	99%
<b>Total</b>	<b>10,400</b>	<b>10,400</b>	

Las principales transacciones realizadas en el año 2019 con partes relacionadas es como sigue:

<b>MARCELO SANTIAGO VIDAL ROMO:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
En relación de dependencia	60,497	57,830
Pagos efectuados	82,068	131,655
Depósitos a la empresa	1,103	31,997
Compensación de cuentas por pagar con cuentas por cobrar	85,095	16,948
Anticipos	73.545	85.890
<b>VIDCOM SOCIEDAD DE HECHO:</b>		
Compensación cuentas por cobrar con cuentas por pagar	-	1,199
Compras	14,986	-
Pagos realizados	10,436	-
<b>CRISTINA VILLALBA BURBANO</b>		
En relación de dependencia	24,786	18,875
Devolución préstamo	-	1,348
Préstamo	23,196	-
Compensación de cuentas por pagar con cuentas por cobrar	672	-
<b>SIHAMA</b>		
Prestamos	80,000	-
Pagos efectuados	80,000	-
Ventas	89	-
Compensación de cuentas por pagar con cuentas por cobrar	972	-
<b>VIDCON INVESTORS</b>		
Inversiones	-	200,000
Intereses generados	31.781	4,873
<b>KARLA VIDAL</b>		
Pagos efectuados	-	24.079

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b><u>Activos</u></b>		
Activos Financieros a corto plazo		
Vidcon Investors	356.608	202.857
Otras cuentas por cobrar vinculadas		
Anticipo Santiago Vidal	166.019	85.890
Préstamos Personales	8.390	-
Cristina Villalba x Cobrar	811	-
Cuentas comerciales por cobrar		
Santiago Vidal	48.647	20.837
<b>Total</b>	<b>580.475</b>	<b>309.583</b>

<b><u>Pasivos</u></b>		
Cuentas por pagar		
Santiago Vidal	2.760	2.760
Deudas con vinculadas a corto plazo		
Sihama Cia. Ltda.	24.381	27.641
Santiago Vidal	3.261	-
Deudas con vinculadas largo plazo		
Sihama Cia. Ltda.	398.779	398.779
Carlos Alberto Vidal	110.000	110.000
Carlos Alberto Vidal -Valle Hermoso-	1.087.385	1.087.385
Carlos Alberto Vidal -Terrenos -	693.018	693.018
Macrofood Cia. Ltda.	25.000	25.000
<b>Total</b>	<b>2.344.584</b>	<b>2.344.584</b>

### **Administración y dirección**

Remuneraciones y compensaciones de la gerencia clave

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Beneficios a corto plazo		
Marcelo Santiago Vidal Romo	60,497	57,830
Cristina Villalba Burbano	24.786	18,875
<b>Total</b>	<b>85.284</b>	<b>76,705</b>

## **22. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros, junio del 2020, posterior al periodo en que se informa el Gobierno Nacional declaró Emergencia Sanitaria Nacional y Cuarentena, como consecuencia de la propagación del COVID 19, emitiendo una serie de disposiciones para contener la propagación; tales como medidas restricción de circulación, la reducción drástica de las actividades y la emisión de normas de carácter económicas entre otras, que se espera afecten de manera significativa la actividad económica del país y mercados en general. A la fecha de emisión de los estados financieros se desconoce el tiempo que duren las medidas de excepción mencionadas y los efectos que los mismos pudieran tener sobre la situación financiera, el resultado de las operaciones y flujos de efectivo de la entidad.

Al ser estas disposiciones eventos posteriores al periodo sobre el que se informa, son consideradas como hechos posteriores, que no requieren de ajuste y no generan impacto sobre el reconocimiento y medición de los activos y pasivos a la fecha de preparación de los estados financieros, Así misma, tampoco se pueden estimar razonablemente los efectos de estos hechos pudieran tener sobre la situación financiera el resultado de las operaciones y flujo de efectivo de la entidad a futuro.

## **23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a la Junta de Socios para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.

---