

## **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.**

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

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.**, está constituida en la República del Ecuador, el 10 de noviembre de 2006, y su objeto principal es la compra venta y/o permuta de todo tipo de bienes inmuebles, así como la construcción de casas o edificios de departamentos sobre terrenos no edificados. Así mismo podrá importar y/o exportar todo tipo de bienes, pudiendo actuar como agente, representante y/o comisionista. En general podrá celebrar todo tipo de actos y/o contratos permitidos por la Ley para poder cumplir con su objeto social.

Los estados financieros de **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.**, para el período terminado al 31 de diciembre de 2019, fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 31 de marzo de 2020.

En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.

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

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

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) 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 presentes estados financieros han sido preparados en base al 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.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son basadas en condiciones de crédito normales.

## **2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

## **2.5 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como ingresos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio sobre la venta de inmuebles es de 90 días.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

La Administración de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la Administración analiza los movimientos en los valores de los activos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

## **2.6 Inventarios**

Se encuentra valuados como sigue:

Comprende Construcciones en Curso las cuales se registran en cuentas de activos y se transfieren al costo en porcentaje de avances de obra.

## **2.7 Propiedad, planta y equipo**

Las propiedades, planta y equipo son registradas a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación acumulada.

Las reparaciones y mantenimientos que no significan un aumento de la vida útil de los mismos, se incluyen en los resultados del ejercicio que ocurren y se imputan a resultados en el período en que se producen. Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales.

La depreciación se calcula sobre el costo total de los activos y se deprecia de acuerdo al método de línea recta en función de la vida útil estimada. A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

| <b>Ítem</b>            | <b>Vida útil<br/>(en años)</b> |
|------------------------|--------------------------------|
| Muebles y Enseres      | 10                             |
| Maquinaria y Equipo    | 10                             |
| Equipos de Computación | 3                              |

La Compañía no considera el valor residual de los activos fijos para la determinación del cálculo de la depreciación.

La Compañía considera como activos sujetos a capitalización a partir de los US \$ 100,00.

### **2.7.1 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

## **2.8 Activos intangibles**

### **2.8.1 Activos intangibles adquiridos de forma separada**

Los activos intangibles adquiridos de forma separada 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 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.

## **2.9 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles**

Al final de cada período la compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro y reversiones, se reconocen inmediatamente en resultados.

Al 31 de diciembre del 2019, no se determinó deterioro de activos tangibles e intangibles.

## **2.10 Obligaciones bancarias**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Las obligaciones bancarias 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.

## **2.11 Anticipos de clientes**

Los anticipos de clientes corresponden a valores recibidos para la adquisición de departamentos, en el transcurso del período de proceso de construcción, los mismos que son liquidados cuando se produce la transferencia del bien.

## **2.12 Impuestos**

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

### **2.12.1 Impuesto corriente**

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles 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, la cual para el ejercicio 2019 es del 25%.

### **2.12.2 Impuestos diferidos**

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte 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 las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Los impuestos corrientes y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, excepto en la medida que exista otro resultado integral o se registre directamente en el patrimonio.

La Compañía adoptó como política no realizar la medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

## **2.13 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

## **2.14 Beneficios a empleados**

### **2.14.1 Sueldos, salarios y contribuciones a la seguridad social**

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios. Se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

### **2.14.2 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 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 ganancias y/o pérdidas actuariales se reconocen en la cuenta patrimonial Otro Resultado Integral y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

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

### **2.14.3 Participación a trabajadores**

De conformidad con disposiciones legales, la compañía paga a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades líquidas del ejercicio antes de impuestos. Es política de la compañía efectuar la provisión en el ejercicio en que ocurren.

## **2.15 Préstamos de Socios**

Los préstamos de socios corresponden a valores entregados por los mismos, con vencimiento en el año 2021, los intereses se liquidarán a la finalización de los proyectos. Como política, la Compañía no hará el reconocimiento inicial del interés implícito, por lo tanto no se ha procedido a la medición del costo amortizado.

## **2.16 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.

### **2.16.1 Venta de bienes**

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

## **2.17 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 periodo más cercano en el que se conocen.

## **2.18 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.

## **2.19 Gastos financieros**

Los gastos por intereses por préstamos se registran como gastos en el periodo en que se incurren.

## **2.20 Activos y Pasivos Financieros**

Todas las compras y ventas regulares de activos financieros, son reconocidas y dadas de baja a la fecha de transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o a su valor razonable.

Los pasivos financieros son medidos a su valor razonable. La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y sólo si, las obligaciones de la misma se cancelan o han expirado.

## **2.18 Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera Nuevas y Revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual**

Durante el año en curso, la Compañía no ha aplicado la NIIF 16 Arrendamientos (emitida por el IASB en enero de 2016) que es efectiva para períodos anuales que comienzan en o a partir del 1 de enero del 2019, por cuanto la Administración ha considerado que no tendrá ningún impacto en las revelaciones o en los valores informados en estos estados financieros.

## **2.19 Impacto de la aplicación de otras modificaciones a las Normas e Interpretaciones a las NIIF que son efectivas por los períodos que comiencen en o después del 1 de enero del 2019**

En el año en curso, la Compañía ha adoptado una modificación a las Normas e Interpretaciones a las NIIF emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los valores informados en estos estados financieros.

### **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015-2017**

La Compañía ha adoptado las modificaciones incluidas en las Mejoras Anuales a las NIIF del Ciclo 2015-2017 por primera vez en el período actual. Las mejoras anuales incluyen modificaciones en cuatro normas.

**NIC 12 Impuesto a las ganancias.-** Las modificaciones aclaran que se deben reconocer las consecuencias del impuesto a las ganancias sobre dividendos en el estado de resultados, en otros resultados integrales o en patrimonio conforme originalmente se reconocieron las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Esto aplica independientemente de si aplican distintas tasas impositivas a las ganancias distribuidas y no distribuidas.

En base al análisis de la información histórica de los últimos dos años se determinó que no han existido incumplimientos. La Compañía no tiene necesidad de determinar si el riesgo crediticio ha incrementado desde el reconocimiento inicial debido a que la extinción de los saldos de cuentas por cobrar comerciales ocurre en un plazo corriente. El resultado de la evaluación no ha tenido un efecto material en la posición financiera de la Compañía, resultado del año, u otro resultado integral.

**NIC 23 Costos por préstamos.-** Las modificaciones aclaran que, si cualquier préstamo específico se mantiene pendiente después de que el activo relacionado está listo para su uso previsto o venta, el préstamo es parte de los fondos tomados en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.

**NIIF 3 Combinaciones de negocios.-** Las modificaciones aclaran que cuando se obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, aplican los requisitos para una combinación de negocios en etapas, incluida la reevaluación de su participación previamente mantenida en la operación conjunta a valor razonable. La participación previamente mantenida sujeta a remediación incluye los activos, pasivos y crédito mercantil no reconocidos relativos a la operación conjunta.

**IFRS 11 Acuerdos Conjuntos.-** Las modificaciones aclaran que cuando una parte que participa en una operación conjunta que es un negocio, pero que no tenía control conjunto, y obtiene control conjunto de dicha operación, no se debe reevaluar la participación previamente mantenida en la operación conjunta.

#### **Modificación a la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan**

Las modificaciones aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por liquidación) es calculada al medir el pasivo o activo por beneficios definidos, utilizando supuestos actuales y comparando los beneficios ofrecidos y los activos del plan antes y después de la modificación (reducción o liquidación) del plan, pero ignorando el efecto del techo del activo (que puede surgir cuando el plan de beneficios definidos está en una posición excedente). La NIC 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo del activo que puede resultar de la modificación (reducción o liquidación) del plan se determina a través de un segundo paso y se reconoce de manera normal en otros resultados integrales.

Los párrafos relacionados con la medición del costo actual del servicio y el interés neto sobre el pasivo (activo) por beneficios definidos. Ahora se requerirá usar los supuestos actualizados de la remediación para determinar el costo actual del servicio y el interés neto después de la modificación (reducción o liquidación) del plan y por el resto del período de reporte. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan en claro que para el período posterior a la modificación (reducción o liquidación) del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos revaluado según la NIC 19 con la tasa de descuento utilizada en la nueva remediación teniendo en cuenta el efecto de las contribuciones y los pagos de beneficios en el pasivo (activo) por beneficios definidos neto.

Las modificaciones a la NIC 19 no han tenido un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

#### **CINIIF 23 Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias**

CINIIF 23 establece cómo determinar la posición fiscal contable cuando hay incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias. La interpretación requiere:

- Determinar si las posiciones fiscales inciertas son evaluadas por separado o como grupo; y
- Evaluar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, propuesto a utilizarse, por una compañía en sus declaraciones de impuestos a las ganancias:

En caso afirmativo, se debe determinar la posición fiscal contable de manera consistente con el tratamiento fiscal utilizado en las declaraciones de impuesto a la renta.

En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el valor más probable o el método del valor esperado.

La Administración de la Compañía ha determinado que la implementación de la CINIIF 23 no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

## **2.20 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas**

A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas

| <b>NORMAS</b>                                                                                     | <b>FECHA EFECTIVA DE VIGENCIA</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Modificaciones a NIC 1 y NIC 8.-</b> Definición Materialidad.                                  | 1 de enero de 2020                |
| <b>Marco Conceptual.-</b> Modificaciones a referencias en el Marco Conceptual de las Normas NIIF. | 1 de enero de 2020                |

### **Modificaciones a NIC 1 y NIC 8 Definición de materialidad**

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”.

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero del 2020, con aplicación anticipada permitida.

### **Modificaciones a referencias al Marco Conceptual de las NIIF**

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones para las NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, NIC 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASB adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero del 2020, con adopción anticipada permitida.

La Administración de la Compañía, no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro, tengan un impacto material sobre los importes reconocidos en los estados financieros; sin embargo no es posible concluir al respecto, hasta que un análisis detallado haya sido completado.

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

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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 Juicios críticos en la aplicación de políticas contables en la Compañía.**

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones, que la administración a efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un impacto significativo en los importes reconocidos en los estados financieros.

##### **3.1.1 Evaluación del modelo de negocio.**

La Compañía determina el modelo de negocios a un nivel que refleja como los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular. Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo como se evalúa el desempeño de los activos y como se mide el desempeño de los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos.

La Compañía monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo de negocio para el cual los activos fueron mantenidos. El monitoreo es parte de la evaluación continua de la Compañía de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos. Ningún cambio fue requerido durante los periodos de reporte.

### **3.1.2 Aumento significativo del riesgo de crédito**

La pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de crédito esperada de 12 meses para los activos de la etapa 1 o a lo largo de su vida para activos de la etapa 2 o 3. Un activo se mueve a la etapa 2 cuando su riesgo crediticio ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial. La NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo en el riesgo de crédito. Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo ha aumentado significativamente, la Compañía toma en cuenta información cualitativa y cuantitativa prospectiva razonable y soportable.

## **3.2 Fuentes clave para las estimaciones**

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el periodo que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

### **3.2.1 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.

Durante el año 2019, **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.**, no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

### **3.2.2 Vida útil de propiedades, planta y equipo**

Como se describe en la Nota 2.7, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipo al final de cada período anual.

### **3.2.3 Valuación de los instrumentos financieros.**

La Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado.

## **4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

### **4.1 Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden el riesgo de tasa de interés. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen las obligaciones financieras que devengan intereses y los depósitos en bancos.

### **4.2 Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. 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 clientes que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

Las cuentas por cobrar comerciales están compuestas por clientes distribuidos entre diversas industrias, comercios y áreas geográficas. La evaluación de crédito es continua y se realiza sobre la condición financiera del cliente y el saldo de cuentas por cobrar.

### **4.3 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 Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez.

El objetivo de la Compañía es mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos (de requerirse). El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y la deuda con vencimiento a menos de 12 meses podría ser refinanciada sin problema con los actuales prestamistas si esto fuera necesario.

Los pasivos financieros tienen un vencimiento a menos de 12 meses, excepto por las obligaciones financieras y otros pasivos a largo plazo registradas al 31 de diciembre de 2019.

### **4.4 Riesgo de tasa de interés**

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de instrumentos financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés se relacionada principalmente con las obligaciones financieras con tasas de intereses reajustables.

#### 4.5 Gestión de capital

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar que ésta mantenga una calificación de crédito sólida y ratios de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los socios. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar pagos de dividendos a los socios.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

#### 4.6 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

Se define como valor razonable al precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Una medición a valor razonable supone que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo tiene lugar: en el mercado principal del activo o pasivo; o en ausencia del mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

#### 4.7 Fuentes clave para las estimaciones

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

#### **Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos de la Compañía**

Las obligaciones por prestaciones de beneficios definidos de la Compañía se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. 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 incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

Esta presunción es considerada una fuente de incertidumbre en la estimación debido a que pequeños cambios podrían significar un efecto importante en los estados financieros.

#### 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se compone de las siguientes cuentas:

|                                         | <b>2019</b>       | <b>2018</b>   |
|-----------------------------------------|-------------------|---------------|
| Depósitos en cuentas corrientes locales | 246.356,69        | 983,00        |
| <b>Total</b>                            | <b>246.356,69</b> | <b>983,00</b> |

## 6. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Corresponde a créditos concedidos a clientes por la venta de bienes inmuebles, con vencimientos a 30 días.

## 7. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Corresponde a anticipos entregados a proveedores y el movimiento de esta cuenta es el siguiente:

|                      | <i>Diciembre 31,</i>   |                         |
|----------------------|------------------------|-------------------------|
|                      | <i>2019</i>            | <i>2018</i>             |
| Saldo inicio del año | 97.505,80              | 247.157,61              |
| Variación            | (96.302,26)            | (149.651,81)            |
| <b>Total</b>         | <b><u>1.203,54</u></b> | <b><u>97.505,80</u></b> |

## 8. IMPUESTOS ANTICIPADOS

En esta cuenta se incluyen US \$ 52.268,63 que corresponde al Anticipo del Impuesto a la Renta para el ejercicio económico 2019, US \$ 7.656,27 por retenciones de clientes realizadas en el presente año y US \$ 461,77 por retenciones de clientes realizadas en años anteriores.

## 10. CONSTRUCCIONES EN TRÁNSITO

En esta cuenta se agrupa lo siguiente:

|                                      | <i>Diciembre 31,</i>        |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                      | <i>2019</i>                 | <i>2018</i>                 |
| Proyecto Caraliz                     | 173.502,35                  | 173.502,35                  |
| Proyecto Monitor                     | 327.774,12                  | 327.774,12                  |
| Proyecto Pradera                     | 191.719,31                  | 191.719,31                  |
| Proyecto Lenox - Pradera III (Omega) | 8.399.775,85                | 8.593.208,37                |
| Proyecto Feijoo                      | 990.068,24                  | 1.341.568,27                |
| Proyecto Arrezzo I                   | 146.527,59                  | 136.946,28                  |
| Proyecto Arrezzo II                  | 975.923,64                  | 511.293,44                  |
| Proyecto Omega II                    | 577.147,46                  | 567.191,90                  |
| <b>Total</b>                         | <b><u>11.782.438,56</u></b> | <b><u>11.843.204,04</u></b> |

## 11. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

|                                   | <i>Diciembre 31,</i> |                  |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|
|                                   | <i>2019</i>          | <i>2018</i>      |
| <b>Costo</b>                      | 82.854,31            | 82.854,31        |
| Depreciación acumulada            | (61.778,49)          | (56.684,29)      |
| <b>Total</b>                      | <b>21.075,82</b>     | <b>26.170,02</b> |
| <br><b>Clasificación</b>          |                      |                  |
| Muebles y Enseres                 | 25.720,90            | 25.720,90        |
| Maquinaria y Equipos              | 56.179,66            | 56.179,66        |
| Equipos de Computación y Software | 953,75               | 953,75           |
| <b>Total</b>                      | <b>82.854,31</b>     | <b>82.854,31</b> |

Los movimientos de propiedades, planta y equipos fueron como sigue:

|                                  | Muebles y Enseres | Maquinaria y Equipos | Equipo de Computación | Total            |
|----------------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|------------------|
| <b>Costo</b>                     |                   |                      |                       |                  |
| Saldos enero 1, 2018             | 25.720,90         | 56.179,56            | 953,75                | 82.854,21        |
| Adquisiciones                    | 0,00              | 0,00                 | 0,00                  | 0,00             |
| <b>Saldos diciembre 31, 2018</b> | <b>25.720,90</b>  | <b>56.179,56</b>     | <b>953,75</b>         | <b>82.854,21</b> |
| Adquisiciones                    | 0,00              | 0,00                 | 0,00                  | 0,00             |
| <b>Saldos diciembre 31, 2019</b> | <b>25.720,90</b>  | <b>56.179,56</b>     | <b>953,75</b>         | <b>82.854,21</b> |

|                                      | Muebles y Enseres | Maquinaria y Equipos | Equipo de Computación | Total            |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|------------------|
| <b>Depreciación acumulada</b>        |                   |                      |                       |                  |
| Saldo enero 1, 2018                  | 23.788,65         | 26.175,63            | 953,46                | 50.917,74        |
| Depreciación del año                 | 213,44            | 5.553,01             | 0,00                  | 5.766,45         |
| <b>Saldo diciembre 31, 2018</b>      | <b>24.002,09</b>  | <b>31.728,64</b>     | <b>953,46</b>         | <b>56.684,19</b> |
| Depreciación del año                 | 251,24            | 4842,96              | 0,00                  | 5.094,20         |
| <b>Saldo diciembre 31, 2019</b>      | <b>24.253,33</b>  | <b>36.571,60</b>     | <b>953,46</b>         | <b>61.778,39</b> |
| <b>Saldo neto diciembre 31, 2019</b> | <b>1.467,57</b>   | <b>19.607,96</b>     | <b>0,29</b>           | <b>21.075,82</b> |

## 11. OTROS PROVEEDORES

Incluyen US \$ 147.457,43 por pagar a la empresa Importaciones Líneas Exclusivas en Acabados Top Line Cía. Ltda., US \$ 138.218,74 a Jáuregui Ponce Arquitectos S.A., y Otros por la suma de US \$ 23.120,52.

## 12 .PROVISIONES LABORALES

Incluye las siguientes obligaciones:

|                                | <i>Diciembre 31,</i> |                   |
|--------------------------------|----------------------|-------------------|
|                                | <i>2019</i>          | <i>2018</i>       |
| Décimo Tercer Sueldo           | 150,27               | 0,00              |
| Décimo Cuarto Sueldo           | 98,49                | 0,00              |
| Provisiones por Pagar          | 150.000,00           | 150.000,00        |
| 15% Participación Trabajadores | 28.192,39            | 0,00              |
| <b>Saldo al final del año</b>  | <b>178.441,15</b>    | <b>150.000,00</b> |

## 13. OBLIGACIONES FISCALES

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

|                                                 | <i>Diciembre 31,</i> |                  |
|-------------------------------------------------|----------------------|------------------|
|                                                 | <i>2019</i>          | <i>2018</i>      |
| <b><i>Pasivos por impuestos corrientes:</i></b> |                      |                  |
| Iva por Pagar                                   | 1.084,80             | 69,00            |
| Retenciones Iva                                 | 1.134,39             | 94,13            |
| Retenciones en la Fuente                        | 4.865,26             | 1.385,78         |
| Impuesto Renta Compañía                         | 60.390,25            | 55.454,47        |
| <b>Total</b>                                    | <b>67.474,70</b>     | <b>57.003,38</b> |

**Conciliación tributaria – contable 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:

|                                                                                          | <i>Diciembre 31,</i> |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|
|                                                                                          | <i>2019</i>          | <i>2018</i> |
| Utilidad antes de la participación de los trabajadores y empleados e impuesto a la renta | 187.949,26           | (52.080,90) |
| (-) 15% Participación Trabajadores                                                       | (28.192,39)          | 0,00        |
| (+) Gastos no Deducibles                                                                 | 81.804,12            | 2.609,41    |
| Base Imponible                                                                           | 241.560,99           | 0,00        |
| Impuesto a la renta causado <sup>(1)</sup>                                               | 60.390,25            | 0,00        |
| Anticipo Calculado <sup>(2)</sup>                                                        | 52.268,63            | 55.454,47   |
| Impuesto a la renta cargado a resultados                                                 | 60.390,25            | 55.454,47   |

<sup>(1)</sup> De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

<sup>(2)</sup> Hasta el 31 de diciembre del 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. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse en función de los conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año fiscal 2019, el impuesto registrado en resultados representa el impuesto a la renta causado por un valor de US \$ 60.390,25; según lo establecido en la Ley de Fomento Productivo publicada el 21 de agosto del 2018.

## **ASPECTOS TRIBUTARIOS**

El 31 de diciembre del 2019, se emitió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

### **Regímenes de remisión no tributarias**

Remisión de pago de intereses, intereses por mora y costos judiciales en operaciones de créditos y cargos derivados de obligaciones de personas naturales o jurídicas que hubieren contraído con entidades bancarias, hasta US\$100,000 del saldo adeudado y que se encontraren castigadas o coactivadas.

### **Anticipo de impuesto a las ganancias**

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

### **Contribución única y temporal**

Las compañías que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a US\$1 millón en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, conforme la siguiente tabla:

| <b>Ingreso gravado desde</b> | <b>Ingreso gravado hasta</b> | <b>Tarifa</b> |
|------------------------------|------------------------------|---------------|
| 1.000.000                    | 5.000.000                    | 0,10%         |
| 5.000.001                    | 10.000.000                   | 0,15%         |
| 10.000.001                   | En adelante                  | 0,20%         |

La declaración y pago serán efectuados hasta el 31 de marzo de los periodos 2020, 2021 y 2022.

## **Deducibilidad de intereses en créditos y externos**

Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos externos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas, el monto total de estos no podrá ser mayor al 300% con respecto al patrimonio. Tratándose de otras sociedades o personas naturales, el monto total de interés neto en operaciones efectuadas con partes relacionadas no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.

## **Gastos deducibles**

- El gasto de interés proveniente de instituciones financieras, aseguradoras y entidades del sector financiero locales se podrá deducir hasta el porcentaje establecido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
- El gasto de interés por transacciones con partes relacionadas locales se podrá deducir hasta el 20% de la utilidad antes de participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones (EBITDA).
- El gasto de interés por transacciones con relacionadas, instituciones financieras, aseguradoras del exterior se podrá deducir hasta el 300% del patrimonio de la Compañía.

## **Exoneraciones del Impuesto de Salida de Divisas**

- Reducción del tiempo mínimo de financiamiento de la amortización de capital e intereses a 180 días o más.
- Distribución de dividendos para aquellos que su beneficiario efectivo sea residente en Ecuador.
- Se elimina la permanencia mínima de 360 días de los rendimientos financieros y ganancias de capital.
- Los rendimientos financieros entre partes relacionadas no aplicarán exoneraciones.

No aplicarán exoneraciones por créditos otorgados entre septiembre y diciembre del 2019, cuya tasa de interés supere la tasa máxima referencial emitido por el Banco Central del Ecuador, y cuyo capital haya sido destinado para el pago de dividendos hasta el 31 de diciembre del 2019.

## **Jubilación patronal y desahucio**

Hasta el año 2021, la imposición del reverso de la provisión registrada y no utilizada se realizará con base en su deducibilidad.

A partir del año 2022, existirá un derecho de deducción del gasto de provisión por jubilación patronal y desahucio, siempre que se hubiere realizado actuarialmente por empresas o profesionales especializadas, sin embargo, las condiciones para la deducibilidad de provisión por jubilación patronal son los siguientes: (i) personal con al menos de 10 años de permanencia; y, (ii) aportes en efectivo realizados a empresas especializadas en administración de fondos autorizadas.

#### 14. ANTICIPOS CLIENTES

Un resumen de anticipos clientes es como sigue:

|                               | <i><b>Diciembre 31,</b></i> |                     |
|-------------------------------|-----------------------------|---------------------|
|                               | <i><b>2019</b></i>          | <i><b>2018</b></i>  |
| Proyecto Monitor              | 1.053,80                    | 1.053,80            |
| Proyecto Pradera              | 184.514,05                  | 166.749,05          |
| Proyecto Estacionamiento Zen  | 0,00                        | 60,00               |
| Proyecto Arezzo               | 110.419,17                  | 110.419,17          |
| Proyecto Universal            | 1.675.775,00                | 1.850.000,00        |
| Proyecto Feijoo               | 450.789,66                  | 450.789,66          |
| Proyecto Omega                | 876.395,07                  | 584.828,51          |
| Garantías Recibidas           | 31.016,88                   | 0,00                |
| <b>Saldo al final del año</b> | <b>3.329.963,63</b>         | <b>3.163.900,19</b> |

#### 15. OBLIGACIONES SOCIOS LARGO PLAZO

Comprende:

|                               | <i><b>Diciembre 31,</b></i> |                     |
|-------------------------------|-----------------------------|---------------------|
|                               | <i><b>2019</b></i>          | <i><b>2018</b></i>  |
| Gaibor Miguel                 | 4.196.191,41                | 4.205.294,25        |
| Jáuregui Ponce Bernardo       | 1.216.301,40                | 1.430.654,24        |
| Jáuregui Ponce Diego          | 1.419.527,16                | 1.423.472,15        |
| <b>Saldo al final del año</b> | <b>6.832.019,97</b>         | <b>7.059.420,64</b> |

Según se menciona en la Nota 2.15 del presente Informe la compañía no ha hecho el reconocimiento inicial del Interés implícito, por lo tanto no se ha procedido a la medición del costo amortizado.

Los préstamos concedidos tienen un vencimiento en el año 2021.

## 16. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de la obligación de beneficios definidos es como sigue:

|                               | <b>Diciembre 31,</b> |
|-------------------------------|----------------------|
|                               | <b>2019</b>          |
| Jubilación Patronal           | 0,00                 |
| Bonificación por Desahucio    | 37,00                |
| <b>Saldo al final del año</b> | <b>37,00</b>         |

**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.

De acuerdo con disposiciones legales la pensión de jubilación se determina siguiendo las normas fijadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social para la jubilación de sus afiliados, respecto de los coeficientes, tiempo de servicios y edad. Se considera como haber individual de jubilación el formado por las siguientes partidas:

Fondo de reserva a que tenga derecho el trabajador.

(+) 5% del promedio de la remuneración anual percibida en los últimos cinco años, multiplicado por los años de servicio

Al valor obtenido, la Compañía tiene derecho a que se rebaje la suma total que hubiere depositado en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en concepto de aporte del empleador o fondo de reserva del mismo. En todo caso se tomará en cuenta para la rebaja del haber individual de jubilación, los valores que por fondos de reserva hubiese legalmente depositado el empleador o entregado al trabajador.

Para el año 2019, la Administración de la Compañía no creyó conveniente el determinar la jubilación patronal, ya que los trabajadores ingresaron a la nómina de la compañía en el mes de diciembre 2019, y por lo tanto, el efecto y registró de la jubilación patronal, lo realizarán en el año 2020.

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

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

|                                  | <b>Diciembre 31,</b> |
|----------------------------------|----------------------|
|                                  | <b>2019</b>          |
| Saldos al comienzo del año       | 0,00                 |
| Costos de los servicios          | 34,00                |
| Costos por intereses             | 3,00                 |
| Pérdidas (ganancias) actuariales | 0,00                 |
| Beneficios pagados               | 0,00                 |
| <b>Saldo al final del año</b>    | <b>37,00</b>         |

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos (desahucio), fueron realizados el 31 de diciembre de 2019 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos (desahucio), los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectado. 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. Esta hipótesis refleja el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

## 17. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía es de Cuatrocientos dólares americanos (US \$ 400,00), dividido en cuatrocientas participaciones de un dólar (US \$ 1,00) cada una.

## 18. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad líquida anual, debe transferirse una cantidad no menor del 5% para formar la Reserva Legal hasta que esta alcance por lo menos el 20% del Capital Social. Dicha Reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre de 2019, la reserva legal representa el 20% del capital social de la compañía.

## 19. UTILIDADES RETENIDAS

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

|                                                                           | <b>Diciembre 31,</b> |                     |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
|                                                                           | <b>2019</b>          | <b>2018</b>         |
| Utilidades retenidas - distribuibles                                      | 1.516.952,64         | 1.417.586,02        |
| Resultados Acumulados provenientes de la adopción primera vez de las NIIF | (28.714,66)          | (28.714,66)         |
| Otro Resultado Integral                                                   | 393,00               | 393,00              |
| <b>Total</b>                                                              | <b>1.488.630,98</b>  | <b>1.389.264,36</b> |

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

## 20. INGRESOS OPERACIONALES Y NO OPERACIONALES

Comprende:

|                          | <b>Diciembre 31,</b> |                   |
|--------------------------|----------------------|-------------------|
|                          | <b>2019</b>          | <b>2018</b>       |
| Proyecto Omega           | 1.214.310,00         | 152.846,66        |
| Proyecto Feijo           | 450.133,92           | 189.535,68        |
| Arriendo Feijoo          | 401,76               | 0,00              |
| Arriendo Lenox           | 4.773,24             | 0,00              |
| Arriendo Omega           | 104.406,67           | 0,00              |
| Otros Ingresos           | 19.914,53            | 7.396,40          |
| (-) Descuento en Ventas  | (78.085,58)          | (11.964,63)       |
| (-) Devolución en Ventas | (14.183,93)          | (12.496,19)       |
| <b>Total</b>             | <b>1.701.670,61</b>  | <b>325.317,92</b> |

## 21. COSTOS PROYECTOS

Compuesto por:

|              | <b>Diciembre 31,</b> |                   |
|--------------|----------------------|-------------------|
|              | <b>2019</b>          | <b>2018</b>       |
| Costos Omega | 606.860,55           | 52.947,40         |
| Costo Feijoo | 389.585,03           | 125.774,40        |
| <b>Total</b> | <b>996.445,58</b>    | <b>178.721,80</b> |

Los costos reflejados en los estados de situación financiera, han sido determinados en base a porcentaje de Obra Liquidada, acorde a lo estipulado a la Legislación Tributaria vigente. El porcentaje de costo transferido a resultados fue: Proyecto Feijoo 28.24% y Proyecto Omega el 6.74%.

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

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros, 31 de marzo de 2020, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos, excepto por el mencionado a continuación:

## **Efecto Covid-19**

Como resultado del brote del virus COVID-19 a finales del año 2019 y su rápida expansión alrededor del mundo, el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró a esta enfermedad como una “pandemia”. El Ecuador también se ha visto afectado por esta situación, por lo que en esa fecha se emitió un decreto presidencial que establecía varias medidas de prevención y control; sin embargo, posteriormente el 16 de marzo de 2020 el Gobierno decretó el “estado de excepción”, el cual implica la restricción de la circulación en el país bajo ciertas condiciones.

En razón de estas circunstancias, las operaciones de la Compañía se han visto afectadas desde esta última fecha debido al cierre de nuestras oficinas, por cuanto la actividad relacionada con la venta de bienes inmuebles han tenido un fuerte impacto, lo que ha ocasionado una disminución significativa de los ingresos.

La Administración de la Compañía, ha activado sus planes de continuidad de negocio, está evaluando permanentemente esta situación y ha definido como prioridades principales las siguientes: cuidar de la salud de nuestros empleados y de la Compañía, mantener niveles adecuados de liquidez para la operación, comunicación permanente con empleados, proveedores, y clientes.

Estas situaciones podrían impactar el negocio de la Compañía; sin embargo, hasta la fecha de emisión de los estados financieros no es posible estimar confiablemente el tiempo durante el cual se mantenga esta situación y la severidad de los posibles efectos.

## **23. SITUACIÓN TRIBUTARIA**

Los estados financieros y las declaraciones de impuestos de la compañía son sujetos de revisión por parte de la Administración Tributaria (SRI), por los años 2016 al 2019.