

INMOPROVIBAL S.A.

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

INMOPROVIBAL S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	2 - 3
Estado de situación financiera	4 - 5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 30

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PYMES	Pequeñas y medianas empresas
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
S.A.	Sociedad Anónima
US\$	U.S. dólares

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores accionistas de:
Inmoprovival S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmoprovival S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmoprovival S.A. al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF PYMES.

Fundamentos de la Opinión

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Soy independiente de Inmoprovival S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF PYMES, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

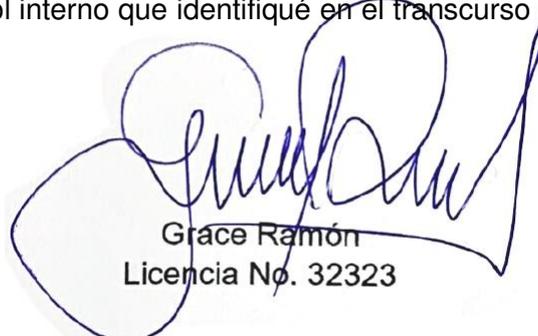
Los objetivos de mi auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñe y ejecute procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluó si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comuniqué a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.

Quito, febrero 7, 2020
Registro Nacional de Auditores Externos No. 809



Grace Ramón
Licencia No. 32323

INMOPROVIBAL S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	4	222,838	25,947
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	323,759	354,588
Inventarios	6	4,477,647	3,657,842
Total activos corrientes		<u>5,024,244</u>	<u>4,038,377</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Equipos y vehículos	7	45,978	31,381
Activos por impuestos diferidos	10	-	2,373
Total activos no corrientes		<u>45,978</u>	<u>33,754</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>5,070,222</u></u>	<u><u>4,072,131</u></u>

Ver notas a los estados financieros

Flavio Sánchez
Representante Legal

INMOPROVIBAL S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
		<u>(en U.S. dólares)</u>	
PASIVOS CORRIENTES:			
Sobregiro bancario	9	-	66,613
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	1,948,963	1,476,053
Obligaciones acumuladas	11	128,199	72,672
Pasivos por impuestos corrientes	10	96,711	26,567
Total pasivos corrientes		<u>2,173,873</u>	<u>1,641,905</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Otras cuentas por pagar	8	1,465,284	1,324,132
Obligaciones por beneficios definidos	12	34,680	30,394
Total pasivos no corrientes		<u>1,499,964</u>	<u>1,354,526</u>
TOTAL PASIVOS		<u><u>3,673,837</u></u>	<u><u>2,996,431</u></u>
PATRIMONIO:			
Capital social	14	50,000	50,000
Reserva legal		25,000	25,000
Resultados acumulados		<u>1,321,385</u>	<u>1,000,700</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u><u>1,396,385</u></u>	<u><u>1,075,700</u></u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u><u>5,070,222</u></u>	<u><u>4,072,131</u></u>

Ver notas a los estados financieros


 Lucía Sánchez
 Gerente Financiera

INMOPROVIBAL S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

	<u>Notas</u>	Año terminado	
		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
(en U.S. dólares)			
INGRESOS	15	4,180,537	1,243,094
COSTOS DE PRODUCCIÓN	16	(3,148,940)	(632,006)
MARGEN BRUTO		1,031,597	611,088
Gastos de administración y venta	16	(610,857)	(499,312)
Gastos financieros		(39,612)	(48,195)
Otros ingresos y egresos, neto		48,336	127,987
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		429,464	191,568
Impuesto a la renta:	10		
Corriente		(113,627)	(55,075)
Diferido		-	2,373
UTILIDAD DEL AÑO		315,837	138,866
<i>Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:</i>			
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios defeinidos y total		4,848	2,428
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		320,685	141,294

Ver notas a los estados financieros



Flavio Sánchez
Representante Legal



Lucía Sánchez
Gerente Financiera

INMOPROVIBAL S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

	<u>Nota</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva legal</u> (en U.S. dólares)	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2018		50,000	25,000	859,406	934,406
Otros resultados integrales		-	-	2,428	2,428
Utilidad del año		-	-	138,866	138,866
Saldos al 31 de diciembre del 2018		50,000	25,000	1,000,700	1,075,700
Otros resultados integrales		-	-	4,848	4,848
Utilidad del año		-	-	315,837	315,837
Saldos al 31 de diciembre del 2019	14	50,000	25,000	1,321,385	1,396,385

Ver notas a los estados financieros



Flavio Sánchez
Representante Legal



Lucía Sánchez
Gerente Financiera

INMOPROVIBAL S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
		(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN)			
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		4,214,641	1,588,869
Pagado a proveedores y empleados		(4,008,627)	(2,798,403)
Impuestos pagados y retenidos, neto		(57,322)	(103,224)
Otros ingresos, netos		53,184	82,220
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) de actividades de operación		<u>201,876</u>	<u>(1,230,538)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisiciones de equipos y vehículos y flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(26,688)</u>	<u>(34,018)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Disminución de obligaciones con bancos		(66,613)	-
Incremento en préstamos con partes relacionadas		88,316	155,570
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiamiento		<u>21,703</u>	<u>155,570</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:			
Incremento (disminución) neta durante el año		196,891	(1,108,986)
SalDOS al inicio del año		<u>25,947</u>	<u>1,134,933</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	4	<u><u>222,838</u></u>	<u><u>25,947</u></u>

Ver notas a los estados financieros



Flavio Sánchez
Representante Legal



Lucía Sánchez
Gerente Financiera

INMOPROVIBAL S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

El 15 de julio de 2008 mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No.08.Q.IJ.002622 se aprueba la constitución de la Compañía INMOPROVIBAL S.A.

El Objeto social de la Compañía es la construcción de viviendas, elaboración de prefabricados, importación y exportación, venta de materiales de construcción compra ventas de muebles e inmuebles, servicios de diseño planificación y construcción, mantenimiento de edificios y demás servicios relacionados con la construcción.

Desde que inicio la compañía se han efectuado proyectos inmobiliarios que se presentan a continuación:

Proyecto	Tipo de Proyecto	Estado	Avance
Angela	26 Casas	Concluido	100%
La fe	22 Casas	Concluido	100%
Santaluz	19 Casas	Concluido	100%
San Francisco I	22 Casas	Concluido	100%
San Francisco I	5 departamentos	Concluido	100%
San Francisco II	31 casas	Concluido	100%
Santaluz II	50 casas	Concluido	100%
Edificio Pietro	45 departamentos, 3 locales comerciales	Concluido	100%
Edificio Lafe	41 departamentos, 2 locales comerciales	Concluido	100%
Edificio San Agustín	43 departamentos 1 local comercial	Vigente	95%
Edificio Emanuel	50 departamentos 2 oficinas y 1 local comercial	Vigente	15%

El margen bruto promedio resultado de los proyectos inmobiliarios de la compañía da un aproximado del 20%.

Proyecto San Agustín, a la fecha se encuentra culminada la construcción; sin embargo, está en proceso la declaratoria de Propiedad Horizontal.

Proyecto Emanuel. A la fecha se encuentra en fase de construcción de entrepisos del edificio.

ESPACIO EN BLANCO

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2019, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros de INMOPROVIBAL S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2019. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES.

2.3 Efectivo y bancos - Incluye aquellos activos financieros líquidos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.4 Inventarios - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. El Inventario comprende todos aquellos artículos, materiales, suministros, productos y recursos renovables y no renovables para ser utilizados en procesos de construcción, consumo, alquiler o venta de las actividades propias del giro ordinario de los negocios de la Compañía. Se incorporan entre otras las siguientes cuentas:

2.4.1 Inventario de materiales para la construcción - Registra el valor de los elementos básicos adquiridos localmente para uso en el proceso de construcción de viviendas.

2.4.2 Inventario de construcciones en proceso - Registra el valor de los costos acumulativos de las construcciones en curso, incluye materiales, terreno, mano de obra y costos indirectos de construcción, que serán mantenidos en esta cuenta hasta que las viviendas construidas estén totalmente terminadas.

2.4.3 Inventario Productos terminados - Una vez que las viviendas están totalmente terminadas son registradas en esta cuenta hasta su facturación y transferencia de dominio de los inmuebles.

2.5 Equipos y vehículos

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de equipos y vehículos se miden inicialmente por su costo.

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

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, los equipos y vehículos son registrados 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.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de los equipos y vehículos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, es revisada 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 equipos y vehículos, y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Equipos de oficina	10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

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

2.6 Costos por préstamos - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la construcción o producción de las viviendas, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Los costos por préstamos que no requieren un periodo de tiempo sustancial son reconocidos en el resultado en resultados del período.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

2.7 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa el impuesto a la renta por pagar corriente.

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 Impuestos diferidos - 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, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

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 Impuestos corrientes y diferidos - 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 - 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.

2.9 Garantías - Las provisiones para el costo esperado de obligaciones por garantías en la venta de bienes se reconocen a la fecha de la venta de los productos correspondientes, al mejor estimado de los desembolsos requeridos para cancelar la obligación de la Compañía.

2.10 Beneficios a empleados

2.10.1 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.

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

2.11 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.

2.11.1 Venta de inmuebles - Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los inmuebles; 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 transferencia de inmuebles.

2.12 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 más cercano en el que se conocen.

2.13 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.

2.14 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.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado 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 cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. 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.

2.14.1 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.

2.14.2 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 valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.14.3 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.

2.15 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

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.

2.15.1 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

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.

2.15.2 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.

2.15.3 Pasivos por contratos de garantía financiera - Se miden inicialmente a su valor razonable, y si no son designados como instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados, se miden posteriormente al mayor entre:

- El importe determinado de acuerdo con la NIIF PYMES Sección 21 *Provisiones y Contingencias*; y
- El importe inicialmente reconocido menos, cuando sea apropiado, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos ordinarios.

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

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para PYMES requiere que la Gerencia de la Compañía 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 Gerencia, 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 Gerencia de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

3.5 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a 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.

3.6 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.

3.7 Estimación de vidas útiles de equipos y vehículos - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.3.

ESPACIO EN BLANCO

4. EFECTIVO Y BANCOS

Un resumen de efectivo y bancos es de la siguiente manera:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Cajas	3,196	25,268
Banco Pichincha C.A.	191,538	44
Banco Internacional S.A.	27,469	-
Banco del Pacifico S.A.	<u>635</u>	<u>635</u>
Total	<u><u>222,838</u></u>	<u><u>25,947</u></u>

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Cuentas por cobrar comerciales:</u>		
Clientes locales	313,751	296,318
Compañías relacionadas (Nota 17)	<u>1,335</u>	<u>36</u>
Subtotal	315,086	296,354
Provisión para cuentas dudosas (1)	(48,821)	(48,821)
<u>Otras cuentas por cobrar:</u>		
Anticipos otorgados	37,445	81,820
Empleados	14,488	14,728
Seguro de degravamen	631	177
Otros	<u>4,930</u>	<u>10,330</u>
Subtotal	57,494	107,055
Total	<u><u>323,759</u></u>	<u><u>354,588</u></u>

- (1) Corresponde a una provisión constituida sobre el análisis de las cuentas por cobrar comerciales, incluye provisión por los valores de US\$7,000 y US\$32,833 de los clientes Mónica Donoso y Ramiro Ponce, respectivamente. La cartera se encuentra en juicio, a la fecha de emisión de los estados financieros, el abogado de la compañía indicó que existe incertidumbre sobre la recuperabilidad de los saldos, no se han reconocido pérdidas hasta la fecha debido a que no se puede determinar el resultado final.

6. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Proyectos en proceso	10,041,586	7,139,769
Materiales	2,187,523	1,804,363
Costos indirectos	1,619,164	1,339,577
Terrenos	2,457,618	2,187,618
Transferencia costo de ventas	<u>(11,828,244)</u>	<u>(8,813,485)</u>
Total	<u><u>4,477,647</u></u>	<u><u>3,657,842</u></u>

Al 31 de diciembre de 2019, se han registrado costos y gastos de la construcción del Edificio San Agustín el cual se encuentra al 95% de avance; y del Edificio Emanuel que presenta un avance del 15%.

El movimiento de inventarios que incluye las construcciones en proceso es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Inventario Inicial	3,657,842	1,646,557
Adiciones	3,847,592	2,577,198
Costo de ventas	(3,014,759)	(565,913)
Ajustes, reclasificaciones y otros	<u>(13,028)</u>	<u>-</u>
Inventario final	<u><u>4,477,647</u></u>	<u><u>3,657,842</u></u>

7. EQUIPOS Y VEHÍCULOS

Un resumen de equipos y vehículos es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Costo	78,403	51,715
Depreciación acumulada	<u>(32,425)</u>	<u>(20,334)</u>
Total	<u><u>45,978</u></u>	<u><u>31,381</u></u>
<i>Clasificación:</i>		
Vehículos	57,500	35,000
Equipos de computación	11,376	7,188
Muebles y enseres	8,638	8,638
Equipos de oficina	<u>889</u>	<u>889</u>
Total	<u><u>78,403</u></u>	<u><u>51,715</u></u>

Los movimientos del costo de equipos y vehículos fueron como sigue:

	Equipos de oficina	Equipos de computación	Muebles y enseres	Vehículos	Total
<i><u>Costo:</u></i>					
Saldos al 1 de enero del 2018	1,206	5,621	10,870	-	17,697
Ajustes	(317)	-	(2,232)	(9,841)	(12,390)
Adquisiciones	-	1,567	-	44,841	46,408
Saldos al 31 de diciembre del 2018	889	7,188	8,638	35,000	51,715
Adquisiciones	-	4,188	-	22,500	26,688
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>889</u>	<u>11,376</u>	<u>8,638</u>	<u>57,500</u>	<u>78,403</u>
<i><u>Depreciación acumulada:</u></i>					
Saldos al 1 de enero del 2018	(813)	(5,621)	(7,172)	-	(13,606)
Ajustes	200	-	1,714	-	1,914
Depreciación	(116)	(427)	(1,080)	(7,019)	(8,642)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	(729)	(6,048)	(6,538)	(7,019)	(20,334)
Depreciación	(90)	(1,018)	(816)	(10,167)	(12,091)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>(819)</u>	<u>(7,066)</u>	<u>(7,354)</u>	<u>(17,186)</u>	<u>(32,425)</u>
Saldos netos 2018	<u>160</u>	<u>1,140</u>	<u>2,100</u>	<u>27,981</u>	<u>31,381</u>
Saldos netos 2019	<u>70</u>	<u>4,310</u>	<u>1,284</u>	<u>40,314</u>	<u>45,978</u>

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<i><u>Cuentas por pagar comerciales:</u></i>		
Proveedores locales	404,225	148,752
<i><u>Otras cuentas por pagar:</u></i>		
Anticipos recibidos de clientes (1)	1,465,284	1,324,132
Accionistas (Nota 17) (2)	403,634	395,762
Relacionadas (Nota 17)	900,903	820,459
Otras	240,201	111,080
Subtotal	<u>3,010,022</u>	<u>2,651,433</u>
Total	<u><u>3,414,247</u></u>	<u><u>2,800,185</u></u>
<i><u>Clasificación:</u></i>		
Corriente	1,948,963	1,476,053
No corriente	<u>1,465,284</u>	<u>1,324,132</u>
Total	<u><u>3,414,247</u></u>	<u><u>2,800,185</u></u>

- (1) Los saldos al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden a los anticipos recibidos de los clientes para la adquisición de bienes inmuebles que la Compañía se encuentra en procesos de producción, estos anticipos se liquidarán en el momento en el que se encuentren completamente legalizadas las transferencias de dominio a favor de los clientes, se presenta un detalle como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
San Agustín	898,109	381,427
Emanuel	482,964	62,998
Madrigal del Sol	47,000	47,000
LAFÉ	30,357	830,707
Portal Santalucia	4,854	2,000
Pietro	<u>2,000</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>1,465,284</u></u>	<u><u>1,324,132</u></u>

- (2) El saldo al 31 de diciembre del 2019, corresponde a valores entregados por los accionistas a la Compañía para continuar sus operaciones.

9. SOBREGIROS

Un resumen de los sobregiros bancarios es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Banco Pichincha C.A.	-	52,743
Banco Internacional S.A.	-	13,870
	<hr/>	<hr/>
Total	-	66,613
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

10. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<i><u>Pasivos por impuestos corrientes:</u></i>		
Impuesto a la renta por pagar	70,961	14,656
Impuestos por pagar	22,489	8,650
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y Retenciones	3,261	3,261
	<hr/>	<hr/>
Total	96,711	26,567
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	429,464	191,568
Gastos no deducibles	25,045	28,730
	<hr/>	<hr/>
Utilidad gravable	454,509	220,298
Impuesto a la renta causado (1)	113,627	55,075
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Anticipo calculado (2)	-	25,258
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Impuesto a la renta reconocido en resultados	113,627	55,075
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta para el año 2019 se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante si se incumple con el deber de informar la composición societaria la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%.
- (2) A partir de la expedición de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, se estableció la eliminación del anticipo mínimo del impuesto a la renta con cargo al ejercicio 2018. Mediante la aprobación de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria en diciembre del 2019, se elimina el anticipo del impuesto a la renta, dejando la posibilidad de un pago anticipado voluntario del impuesto a la renta, dicha disposición entra en vigor a partir del ejercicio fiscal 2020.

Movimiento de la provisión para impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldos al comienzo del año	14,656	62,805
Provisión del año	113,627	55,075
Anticipo de impuesto a la renta	(25,257)	(35,112)
Crédito tributario por pago a municipios (1)	(17,409)	(5,307)
Pagos efectuados	<u>(14,656)</u>	<u>(62,805)</u>
Saldos al final del año	<u>70,961</u>	<u>14,656</u>

- (1) El artículo 29 de la Ley de Régimen Tributario Interno menciona que el impuesto que se hubiere pagado a los municipios, en concepto de impuesto a la utilidad en la compraventa de predios urbanos, será considerado crédito tributario para determinar el impuesto. El crédito tributario así considerado no será mayor, bajo ningún concepto, al impuesto establecido por esta Ley.

Aspectos tributarios -

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2019, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2019, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:
- - Reformas a varios cuerpos legales

Ingresos

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: “En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios”.

Gastos Deducibles

- Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo receptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia.

Tarifa

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la enajenación de acciones

- Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado

- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

Impuesto a la Salida de Divisas

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.
- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos.
- Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria

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:

Contribución única y temporal

- Sociedades con ingresos iguales o superiores a 1 millón en el 2018, pagarán en 2019, 2020 y 2021, tomando como límite el 25% del IR causado en 2018:

<u>Ingresos brutos gravados desde (USD)</u>	<u>Ingresos brutos gravados hasta (USD)</u>	<u>Taifa</u>
1,000,000	5,000,000	0.10%
5,000,000	10,000,000	0.15%
10,000,000	En adelante	0.20%

Valor de la multa: US\$1,500 por mes de retraso.

Impuesto a la renta

- a) Dividendos, se aplica para dividendos pagados desde el 1 de enero de 2020:

- Distribución a sociedades nacionales y extranjeras estarán gravados: Valor del dividendo *40%*25%= 10%.
- Mantiene aplicación convenio evitar doble imposición. Si no se reporta cadena APS la retención es del 35%.

- b) Intereses por préstamos:

- 300% del patrimonio para bancos, seguros y economía popular y solidaria.
- Sociedades y personas naturales intereses deducibles hasta 20% de la utilidad antes de participación a trabajadores + intereses + depreciaciones y amortizaciones.

- c) Anticipo:

Elimina anticipo obligatorio, se crea voluntario (50% IR causado – retenciones).

- d) Otros Impuesto a la Renta:

- Exoneración para empresa nueva y productiva i) Servicios de infraestructura hospitalaria, ii) Servicios educativos, y iii) Servicios culturales y artísticos.
- Es ingreso gravable provisión de jubilación y desahucio no pagados.
- Límite del 150% para patrocinio y eventos artísticos.
- Dedución adicional del 100% patrocinio plan estratégico para el desarrollo deportivo.
- Dedución adicional 50% seguros de créditos para exportación.
- Son deducibles las provisiones de desahucio y jubilación patronal para empleados con 10 años de antigüedad y aportes de fondos de efectivo. (aplica desde el 2021).
- No son deducibles intereses de préstamos realizados para pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019. (crédito entre septiembre y diciembre 2019 que supere tasa del BCE).
- Dedución del 1% de donaciones a Universidades y establecimientos “ciencias de la educación”.
- Agentes de retención solo los que consten en el listado. (Se emitirá en el año 2020).

11. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Participación trabajadores	75,788	33,806
Vacaciones por pagar	33,128	23,165
Sueldos por pagar	11,618	4,391
IESS por pagar	4,494	8,369
Décimos	3,171	2,941
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>128,199</u>	<u>72,672</u>

12. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Jubilación patronal	18,948	18,206
Bonificación por desahucio	15,732	12,188
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>34,680</u>	<u>30,394</u>

12.1 Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte 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:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldos al comienzo del año	18,206	14,437
Costo laboral y costo financiero	5,484	5,070
Ganancias actuariales	(4,235)	(1,301)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(507)	-
	<hr/>	<hr/>
Saldos al final del año	<u>18,948</u>	<u>18,206</u>

12.2 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 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 obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldos al comienzo del año	12,188	9,190
Costo laboral y costo financiero	4,353	4,420
Ganancias actuariales	(401)	(1,127)
Beneficios pagados	<u>(408)</u>	<u>(295)</u>
Saldos al final del año	<u><u>15,732</u></u>	<u><u>12,188</u></u>

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

	2019	2018
Tasa(s) de descuento	8.21%	7.72%
Tasa(s) esperada del incremento salarial	1.50%	1.50%
Tasa de rotación promedio	21.35%	20.10%

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

13.1 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 a los Accionistas 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 de la Compañía, si es el caso.

13.1.1 Riesgo en las tasas de interés - La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que realiza préstamos a tasas de interés variables. El riesgo es manejado por la Gerencia manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos, al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no mantiene deudas con Instituciones Financieras

13.1.2 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 garantías escritas sobre los bienes, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

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

13.1.3 Riesgo de liquidez - Los accionistas tienen la responsabilidad final por la gestión de liquidez, han 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.

13.1.4 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará 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.

14. PATRIMONIO

Un resumen de capital social aportado por los socios es como sigue:

<u>Accionista</u>	<u>Capital</u>	<u>%</u>
Susana Salazar	49,750	99%
Lucía Sánchez	250	1%
Total	<u>50,000</u>	<u>100%</u>

Capital social - El capital social autorizado consiste de 50,000 de acciones de US\$1 valor nominal unitario. El capital inicial fue de 2,000 acciones con un valor nominal de US\$ 1.

El 28 de marzo del 2013, bajo escritura pública, se procede con el aumento de capital de la compañía en US\$ 48,000, valor que por decisión de la Junta General de Accionistas de la compañía fue cancelado con el saldo de las utilidades no distribuidas de años anteriores, siendo aprobado en actas el 20 de marzo del 2013.

Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Resultados acumulados - El saldo incluye los resultados obtenidos por la Compañía en años anteriores, en caso de mantener un saldo deudor, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

15. INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los ingresos fueron de US\$4,180,537 y US\$1,243,094, respectivamente, y corresponden a los ingresos se generan por la venta de viviendas terminadas al público en general en proyectos inmobiliarios propiedad de la compañía, los cuales son financiados por los clientes con instituciones financieras. Ver Nota 1.

16. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos de administración y venta reportados en los estados financieros es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<i><u>Costos de producción:</u></i>		
Costo de ventas	3,014,759	565,913
Costo técnico	<u>134,181</u>	<u>66,093</u>
Total	<u><u>3,148,940</u></u>	<u><u>632,006</u></u>
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<i><u>Gastos de administración y venta:</u></i>		
Gastos de personal	326,256	259,226
Participación trabajadores	75,788	33,806
Provisiones generales	40,134	-
Honorarios profesionales	36,646	68,178
Publicidad	24,656	23,229
Seguros y reaseguros	24,205	15,540
Impuestos, contribuciones y otros	14,085	12,076
Depreciación acumulada	12,091	9,276
Arriendos	7,728	7,711
Mantenimiento y reparaciones	6,283	17,174
Combustible	4,586	3,635
Contribución única y temporal	3,729	-
Servicios públicos	2,331	3,017
Transporte	2,053	2,644
Suministros, herramientas y repuestos	1,406	2,989
Otros gastos	<u>28,880</u>	<u>40,811</u>
Total	<u><u>610,857</u></u>	<u><u>499,312</u></u>

ESPACIO EN BLANCO

17. RELACIONADAS

Los saldos con relacionadas y accionistas de la Compañía, se detallan a continuación:

	Saldos adeudados por partes relacionadas		Saldos adeudados a partes relacionadas	
	... Año terminado ...			
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
	(en U.S. dólares)		(en U.S. dólares)	
Flavio Sánchez R. (2)	-	-	296,227	279,702
Flavio Sánchez Salazar (4)	-	15	15,364	80,000
Ximena Tapia (4)			91,733	
Consortio Grupo Baluarte	-	-		-
Baluarte CT LLC (3)	-	-	320,921	299,982
Susana Salazar (1)	-	-	403,633	395,762
Lucia Salazar	947	21	-	-
Comercializadora Baluarte (4)	-	-	176,659	160,775
TOTAL	<u>947</u>	<u>36</u>	<u>1,304,537</u>	<u>1,216,221</u>

- (1) Corresponde a valores entregados por accionistas a la Compañía para continuar sus operaciones (préstamos con 3% de interés).
- (2) Corresponde a préstamos y al efecto neto de la transferencia de activos y pasivos de la compañía Baluarte S.A. a sus relacionados.
- (3) Préstamo con una relacionada del exterior legalizado en el Banco Central del Ecuador con un interés del 7%.
- (4) Préstamo con un interés del 10% anual.

18. COMPROMISOS

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2019, se detallan a continuación:

- Promesas de Compra Venta** - La Compañía durante el año 2019 y 2018, ha celebrado varias promesas de compra venta con sus clientes. Dichos compromisos obligan a la Compañía a construir bienes inmuebles bajo las condiciones acordadas entre las partes en un plazo promedio de 18 meses. Las condiciones económicas varían de acuerdo a la capacidad de pago de los clientes.

19. 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 (febrero 7, del 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

20. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en febrero 7, del 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.
