1. CONSTITUCION Y OPERACIONES

Inmobiliaria Solhab S.A. (en adelante la "Compañía") fue constituida en 2002-02-06 en la ciudad de Machala - Ecuador , teniendo por objeto principal, venta y construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianitos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.

La administración de la compañía ha dispuesto cambiar de modelo de negocio, su actividad principal en el siguiente y próximos periodos será la de brindar Servicios de Construcción de todo tipo de edificio, casas, remodelación, renovación y todo tipo de servicios de construcción en todas sus formas.

El plazo para la cual se constituye la compañía es de noventa y nueve años que se contara a partir de la fecha de inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil.

La Compañía no mantiene inversiones en acciones donde ejerza influencia significativa sobre otras entidades por lo que no actúa como una entidad controladora, operando como una sola unidad de negocios. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores

Durante el año 2019 y 2018 el 98,76% y 98,04% de sus ingresos, correspondieron a la venta (79,86%) de casas y servicios de Construcción (18,47%)

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVA

A continuación se describe las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de forma uniforme todos los años en la preparación de los estados financieros.

Declaración de cumplimiento.-

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para las Pymes, emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Al realizar los juicios la gerencia puede también considerar los requerimientos y guías en las NIIF completas que traten cuestiones similares y relacionadas.

Moneda de Presentación.-

Los Estados Financieros separados están presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde Marzo del 2000.

Bases de presentación.-

Los estados financieros separados fueron preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados a largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales, tal como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

El valor razonable es el 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. En situaciones en las que se permite o requiere mediciones del valor razonable, se aplicarán las guías de los párrafos 11.27 a 11.32 de las NIIF para las Pymes.

En la determinación del valor razonable, la entidad considerará lo siguiente: Si existiera un mercado activo en su ubicación y condición actuales, el precio de cotización en ese mercado será la base adecuada para la determinación del valor razonable de ese activo.

Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades -NIIF para las Pymes 2015, sufrieron modificaciones en mayo del 2015 cuya aplicación comienza del 1 de enero de 2017.

Con la excepción de las tres modificaciones siguientes, cada modificación individual solo afecta a unos pocos párrafos, y en muchos casos solo a unas pocas palabras de la Norma:

(a) Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 *Propiedades, Planta y Equipo*;

(b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*; y

(c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 *Exploración y Evaluación de Recursos Minerales;*

Aprobación de los Estados Financieros.-

El juego completo de estados financieros al año terminado al 31 de diciembre del 2019 se emitió con autorización de la administración de la compañía, con fecha 2 de junio del 2020, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2.2 Efectivo y sus equivalentes

El efectivo comprende el efectivo como los depósitos bancarios a la vista y de disponibilidad

2.3 Activos financieros y pasivos financieros

2.3.1 Activos Financieros

Una entidad reconocerá un activo financiero en su estado de situación financiero, cuando y solo cuando se convierta en parte del contrato y como consecuencia de ello tiene el derecho legal de recibir el efectivo.

Los activos a ser adquiridos como resultado de un compromiso en firme de vender bienes o servicios, no se reconocen generalmente hasta que al menos alguna de las partes haya ejecutado sus obligaciones según el contrato.
Los activos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al costo amortizado.

Un detalle de activos financieros es el siguiente:

Cuentas por cobrar no relacionados (Clientes).-
Corresponden a las cuentas productos de las ventas de casas en programas habitacionales mediante urbanizaciones, generan intereses alguno a las tasas máximas establecidas por el banco central para el segmento a la fecha del crédito al cliente, los montos de crédito son entre 48 meses a 60 meses. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, en caso de que exista evidencia objetiva de la Incobrabilidad se realizara la provisión de pérdidas por deterioro de su valor.

Cuentas por cobrar a empleados.-
Corresponden principalmente a préstamos y anticipos entregados a los empleados de la compañía, se registra a su valor no generan intereses alguno, se descuenta en rol de pagos mensual y los plazos máximo de hasta 12 meses.

Anticipos a proveedores y constructores
Corresponden principalmente al efectivo entregado a proveedores, para la realización de servicios relacionados con las obras en construcción/remodelación, los cuales se registran al momento de la entrega del efectivo, son liquidados con la entrega de la obra y no generan intereses. Debido a que sustancialmente se recuperan en el corto plazo, los mismos se clasifican como activos corrientes, aquellos que no tienen está característica se presentarían como activos no corrientes.

2.3.2 Pasivos Financieros

Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos doce meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Las pasivos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, su plazo de crédito no superan los 180 días.

Documentos y cuentas por pagar locales.-
Constituye las obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se lo realiza dentro de un año o menos en el ciclo operativo normal del negocio, si es mayor se registran y presentan como pasivos no corrientes.

Corresponden también a los bonos entregados por el gobierno para subsidiar las casas por medio del Miduvi. En cada beneficiario se debita la obligación con el Miduvi como abono al cliente beneficiario del bono.

Préstamos y obligaciones financieras.-
Corresponden principalmente a préstamos de bancos locales, Se registran al monto nominal y posteriormente se mide al costo amortizado con la tasa de interés contractual, los intereses generados se registran en el estado de resultados integral como gastos financieros y se devengan mensual y trimestral, los plazos máximos de crédito son de hasta 36 meses.

Cuentas por pagar a proveedores.-
Corresponden a las obligaciones adquiridas con los proveedores de bienes para el giro normal del negocio, se registran al valor nominal y no generan interés alguno, los plazos normales de crédito son de hasta 90 a 180 días.

Anticipos de clientes.-
Corresponden a valores recibidos de clientes los mismos que se registran como diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el periodo en que se ejecuta la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes a vender según acuerdo con el cliente, junto con una porción razonable de los beneficios de tales ventas, este anticipo será liquidado una vez que las viviendas sean entregadas a los clientes y se suscriba correspondiente escritura de propiedad a favor del cliente.

2.3.2 Deterioro de activos financieros

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

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe

valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro

2.3.2 Activos y Pasivos dados de baja

La compañía elimina un activo financiero cuando expiran los derechos de cobro o de recibir flujos futuros de ese activo, así como cuando transfiere los riesgos y beneficios del activo a un tercero. Un pasivo se elimina cuando se ha liquidado la obligación de la compañía.

2.4 Inventarios

Inventarios de Bienes

Comprenden los costos de los lotes terrenos en urbanización y vivienda (al estar disponibles para ser habitables) se determinan en base al costo incurrido en su desarrollo y construcción más los gastos asociados relativos hasta la fecha de terminación de las obras que se convertirán en los bienes inmuebles disponibles para la venta, los cuales son presentados al costo de la construcción o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo específico de construcción ya concluido de cada inmueble. La Administración anualmente realiza un análisis para medir cualquier pérdida, la cual es determinada en función de la posibilidad real de venta.

Inventarios de Servicios de Construcción

Comprenden los costos de construcción incurrido en cada obras más los gastos asociados relativos hasta la fecha de terminación de las obras que se convertirán en los bienes inmuebles disponibles para la venta, los cuales son presentados al costo de la construcción o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo específico de construcción ya concluido de cada inmueble. La Administración anualmente realiza un análisis para medir cualquier pérdida al momento de entregar al cliente el bien inmueble.

Medición Inicial

La entidad incluirá en el costo de los inventarios todos los costos de compra, costos de transformación y otros costos incurridos para darles su condición y ubicación actuales.

Medición Posterior

Posteriormente la entidad medirá los inventarios al importe menor entre el costo y valor neto realizable (precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta).

Valor neto realizable

El valor de las existencias debe ser castigado por debajo de su costo a los valores que se espere recuperar de su venta.

Se registran los costos y gastos desembolsados anticipadamente por el suministro de servicios y se devengan durante el período que se reciben los mismos.

2.6 Propiedades, planta y equipos

Posee una entidad para su uso en la producción o el suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y se espera utilizar durante más de un periodo.

Medición Inicial
La entidad medirá un elemento de propiedades, planta y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial. El costo de los elementos de propiedades y equipo comprende el costo de adquisición y todos aquellos costos susceptibles a capitalizar.

Medición Posterior
La compañía optó por el modelo del costo, el mismo que indica: con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Las maquinarias, mobiliarios y equipos están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimientos son cargados a gasto, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas.

El modelo de revaluación es permitido para los periodos anuales del 1 de enero del 2017.

Tratamiento de mejoras, reparaciones y mantenimiento
Las mejoras y las reparaciones significativamente serán activadas o capitalizadas al reconocimiento inicial de PPE, los mantenimientos regulares se reconocen en resultados en el periodo en que se efectúan.

Tratamiento de costos financieros y diferencia en cambio
Los costos de financiación se contabilizan a resultados en la adquisición, construcción o producción de un activo.

Pérdidas por deterioro: Reconocimiento y medición
La entidad debe reconocer el menor valor de sus activos a través de alguno (no son los únicos) de los siguientes indicios:

Disminución significativa del valor de mercado del activo;

Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, ambiental, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;

Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

Depreciación.- La depreciación de un activo comenzará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia. Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

Activos	Vida útil (años)	% Depreciación
Edificios	20	5
Muebles y Enseres	10	10
Maquinarías y Equipos	10	10
Equipos de Computación Sistemas Contables	3	33,33 5
Vehículos	5	20
Otras Propiedades, Plantas y Equipos	10	10

La depreciación de propiedades, maquinarias y equipos se efectúa en base al tiempo de vida útil estimada indicado anteriormente, mediante el método de línea recta.

La depreciación de las propiedades, maquinarias y equipos, incluida su revalorización se reconoce en resultados.

Factores tales como un cambio en el uso del activo, un desgaste significativo inesperado, avances tecnológicos y cambios en los precios de mercado podrían indicar que ha cambiado el valor residual o la vida útil de un activo desde la fecha sobre la que se informa anual más reciente. Si estos indicadores están presentes, una entidad revisará sus estimaciones anteriores y, si las expectativas actuales son diferentes, modificará el valor residual, el método de depreciación o la vida útil. La entidad contabilizará el cambio en el valor residual, el método de depreciación o la vida útil como un cambio de estimación contable.

Valor residual.-
El importe estimado que una entidad podría obtener en el momento presente por la disposición de un activo, después de deducir los costos de disposición estimados, si el activo hubiera alcanzado ya la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil.

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

Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos, edificios y otros activos fijos, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para:

(a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos, o;
(b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Medición Inicial.-
Una entidad medirá las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de una propiedad de inversión comprada comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible, tal como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales del crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

Medición Posterior.-
Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable. Si se usa el modelo del costo la compañía tratara las propiedades de inversión de acuerdo como Propiedad, Planta y Equipos.

2.8 Provisiones

Las provisiones son revisadas en cada ejercicio y ajustadas para reflejar la mayor o menor estimación a la fecha del balance general y el gasto o ingreso relacionado es presentada en el estado de ganancias y pérdidas.

Las provisiones para beneficios sociales del personal se determinan de acuerdo con la legislación vigente, sobre la base del devengado.

2.9 Provisiones por beneficios definidos

2.9.1 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 fin de cada período. Los costos por servicios se reconocen en el resultado del año en que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que corresponden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el periodo en que se producen. El reconocimiento de las

financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el periodo en que se producen.

El reconocimiento de las ganancias y pérdidas en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las utilidades acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del periodo.

2.9.2 Beneficios a corto plazo:

Los beneficios de corto plazo constituyen otros beneficios adicionales a los sueldos y salarios pagados en forma mensual y que legalmente están establecidos en los contratos de trabajo o por las leyes laborales y que son exigibles dentro del año corriente, los cuales se acumulan y se contabilizan en los resultados del periodo y se disminuyen por los pagos o por el exceso en la provisiones, los cuales se registran en los resultados del periodo.

Adicionalmente a lo antes mencionado las disposiciones laborales vigentes establecen que los empleados y trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades del año, esta provisión es registrada con cargo a resultados del ejercicio en que se devenga y corresponden principalmente a:

La participación de los trabajadores en la utilidad.-
La Compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año, para el caso de los trabajadores será el 10% del porcentaje de utilidades para los trabajadores en general y el 5% por cada carga familiar según lo establecido por la legislación vigente. Se registra con cargo a resultados del periodo

Beneficios sociales.-
Se provisionan y se registran al costo correspondiente y se pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador y se presenta como parte del costo de ventas, los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

2.10 Gasto por Impuesto a las ganancias

Corresponde al importe total que se calcula una vez determinada la ganancia o pérdida del periodo, contiene tanto el gasto por impuesto a la renta corriente como el gasto por impuestos diferidos. El impuesto a las ganancias se reconoce en el estado de resultados integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

2.10.1 Gasto por Impuesto a la renta corriente.-
El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto

devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen a partir del ejercicio fiscal 2018, la tasa de impuesto a la renta es del 25% y se reduce 3% a las empresas considerada Pymes.

El 31 de diciembre del 2019 se publicó en el RO. No 111, la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, se elimina el anticipo por impuesto a la renta a partir del ejercicio 2020 y su pago será de forma voluntaria por el contribuyente; y el impuestò determinado (causado) por medio de la conciliación tributaria será el gasto por impuesto a la renta corriente del periodo.

2.10.2 Gasto (ingreso) por Impuesto a la renta diferido.-

Corresponde a activos y pasivos por impuestos diferidos

Activos por impuesto diferidos.- son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

i. las diferencias temporarias deducibles;
ii. la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores, que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal ; y
iii. la compensación de créditos no utilizados procedentes de periodos anteriores.
iv.

Pasivos por impuestos diferidos.- son impuestos sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionadas con las diferencias temporales imponibles.

Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando las tasas fiscales que se espera que estén en vigor cuando los activos y pasivos se realicen.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada cierre de balance y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda compensar.

El impuesto diferido originado por un cambio en el importe en libros procedentes de la revaluación de los activos fijos deberá reconocerse en el resultado integral.

2.11 Distribución de dividendos

La distribución de los dividendos se deduce del patrimonio y se reconocen como Dividendos por pagar corrientes cuando la junta general de accionistas determina su distribución.

2.12 Reconocimiento de ingresos ordinarios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a

confiablemente, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

Los ingresos ordinarios de la compañía son las ventas de inmuebles y terrenos se reconocen al momento en que los riesgos y beneficios de los activos son transferidos al comprador, esto ocurre con el traspaso de la propiedad legal de los inmuebles transferidos.

Cualquier otro ingreso que reciba la compañía será registrado como otros ingresos en el resultado integral.

2.13 Reconocimiento de costos y gastos

Los gastos se imputan a las cuentas de resultados en función del criterio del devengado, es decir cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera.

Los costos construcción de las obras vendidas se reconocen en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida, incluye mano de obra directa e indirecta, suministros y materiales de construcción.

Los costos y gastos se reconocen en función al método del devengado.

2.14 Reconocimiento de costos financieros

Los costos financieros se reconocen como gastos del periodo en el que incurran.

2.15 Reservas

Legal.-
De acuerdo con la ley de compañías estable que toda sociedad anónima debe apropiar el 10% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito y pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

Facultativa.-
Son reservas de libre disponibilidad, corresponden a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año luego que la junta general de accionistas apruebe su apropiación.

2.16 Otros resultado Integral –

Superávit por revaluación.-
Corresponde al valor por revaluó de los terrenos, edificios, infraestructura y maquinarias, este aumento se reconoce en el Otro Resultado integral y se acumulara en el Patrimonio

Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros no puede ser usado para aumentar el Capital, Sin embargo, el incremento se reconocerá en el resultado del periodo en la medida en que sea una reversión de un decremento por revaluación del mismo activo reconocido anteriormente en el resultado del periodo. Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, tal disminución se reconocerá en el resultado del periodo. Sin embargo, la disminución se reconocerá en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo. La disminución reconocida en otro resultado integral reduce el importe acumulado en el patrimonio contra la cuenta de superávit de revaluación.

El superávit de revaluación de un elemento de propiedades, planta y equipo incluido en el patrimonio podrá ser transferido directamente a ganancias acumuladas, cuando se produzca la baja en cuentas del activo. Esto podría implicar la transferencia total del superávit cuando la entidad disponga del activo. No obstante, parte del superávit podría transferirse a medida que el activo fuera utilizado por la entidad. En ese caso, el importe del superávit transferido sería igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el importe en libros revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de superávit de revaluación a ganancias acumuladas no pasarán por el resultado del periodo.

Ganancias y Pérdidas acumuladas actuariales.
Consiste en las ganancias o pérdidas por provisiones actuariales por jubilación patronal y desahucio, el valor razonable de las provisiones actuariales son realizados por peritos independientes.

Toda ganancia o pérdida actuaria se reconocerá en el patrimonio en el Otro Resultado Integral, la subcuenta Ganancia y Pérdidas Acumuladas Actuariales.

2.17 Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.

La Superintendencia de Compañía estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y su aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No ADM08199 del 3 de julio del 2008, adicionalmente mediante Resolución No 08.G.DSC.010. del 20 de Noviembre del 2008 se estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías y mediante Resolución No SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010, la superintendencia de Compañías emite el REGLAMENTO para la aplicación de las normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de las Normas Internacional de Información Financiera para pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

2.17.1 Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

La Superintendencia mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 del 9 de septiembre del 2011 expide el Reglamento del Destino que se dará a los Saldos de

Superávit por Revaluación de Inversiones, Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), Superávit por Valuación, Utilidades de Compañías Holding y Controladoras; y Designación e Informes de Peritos.

Los Ajuste provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que aplica la compañía, en lo que corresponda y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, Subcuenta " Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de la NIIF", que generaron un saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber perdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de la NIIF", este podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

3. ESTIMACIONES SIGNIFICATIVAS Y CRITERIOS CONTABLES

La preparación de los estados financieros demanda de estimaciones y criterio contables de experiencias históricas y de información de fuentes externas como peritos independientes calificados.

Las estimaciones y criterios contables significativos se define como aquellos que tienen mayor impacto en la presentación de los estados financieros y de los resultados de la compañía para lo cual se requiere un alto grado de juicio por parte de los preparadores de los estados financieros.

3.1 Activos financieros

La Compañía reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinables que no tienen cotización bursátil. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como no corrientes. Los activos financieros de la Compañía están representados por las cuentas por cobrar clientes.

3.2 Cuentas por cobrar clientes

Están registradas a costo de la transacción o facturas pues, al momento de su registro no hubo costos adicionales que deban amortizarse a lo largo de su vida esperada (costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva). La compañía registra provisión por deterioro o incobrabilidad con cargo a resultados para el caso de las cuentas por cobrar clientes.

3.3 Deterioro de los activos

A la fecha de cierre de cada periodo, 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

una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

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

3.4 Pasivos financieros

Están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas corrientes aquellas con vencimiento inferior o igual a doce meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho periodo. Los pasivos financieros de la Compañía incluyen obligaciones financieras, cuentas por pagar proveedores y otras.
Obligaciones financieras y cuentas por pagar proveedores.- Están registradas al costo de la transacción neto de abonos realizados pues, además del interés normal no tuvieron ningún costo adicional que deban amortizarse aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

3.5 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos determinados por un profesional independiente calificado.

3.6 Estimación de vidas útiles de propiedades, planta y equipo

La estimación de las vidas útiles se realizara en cada cierre de cada año y se estimara en base a su vida útil esperada del bien. Si las normas permiten se revaluara por un perito independiente siempre y cuando exista indicios de que su valor se ha incrementado o disminuido considerablemente.

3.7 Impuesto a la renta diferido

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

3.8 Propiedad Planta y Equipo.-

El valor razonable corresponde al revaluó realizado por peritos independientes de la compañía, las vidas útiles y el valor residual se evalúan al cierre de cada año.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

En el desarrollo de sus operaciones la compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

a. Riesgo de crédito
b. Riesgo de liquidez
c. Riesgo de mercado

La administración es responsable de diseñar políticas para mitigar los riesgos de créditos, liquides, factores externos (mercado)

a. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de la perdida financiera que enfrenta la compañía y se origina por las cuentas a cobrar clientes lo que originaría una disminución del efectivo del efectivo.

Las cuentas por cobrar.-

Principalmente son por la venta de casas en urbanizaciones en el mercado local que es el principal rubro de ingresos.

Efectivo y equivalentes a efectivo

La Compañía realiza únicamente operaciones con instituciones financieras con una calificación adecuada dentro del mercado financiero. La compañía mantiene su efectivo en instituciones financieras con calificación "AAA-"

b. Riesgo de liquidez

La compañía hace un seguimiento de las previsiones de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad en todo momento para que la compañía cumpla con el pago de sus pasivos. La compañía para administrar la liquidez comprende contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones normales como de incertidumbre sin arriesgar la reputación de la compañía.

c. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de la inestabilidad económica que disminuiría el poder adquisitivo de los clientes

Riesgos de pandemias

La Organización Mundial de la Salud con fecha Marzo 11,2020 declara como pandemia el COVID-19, virus mortal que ha puesto en cuarentena a todo el mundo, ocasionando miles de muertes, los gobiermos han tomado la decision de restringir la movilidad de las personas para evitar la propagacion del virus. La compañía para evitar la propagación entre sus colaboradores ha dispuesto cumplir todas las disposiciones de salud determinados por las autoridades del país

4.2 Administración del riesgo de capital

La visión de la administración de la compañía es proteger su patrimonio como una base para cumplir metas de cumplimiento.

La compañía para cumplir con estos objetivos reinvierte constantemente las utilidades así mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital. La compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento.

El ratio de apalancamiento se calcula como la deuda neta divida entre el capital total

- La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (obligaciones corrientes y no corrientes, incluye préstamos y obligaciones financieras, cuentas por pagar proveedores y cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas) menos el efectivo y equivalentes a efectivo.

- El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2019 y 2018 fueron los siguientes:

	Al año terminado	
	2019	2018
Documentos por pagar	95.000	127.656
Cuentas por pagar proveedores	1.118.111	350.862
Cuentas por pagar a accionistas	295.997	90.925
Anticipo de clientes	2.579.805	1.626.077
Otras cuentas por pagar	1.383	2.768
	4.090.297	2.198.289
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes	(20.599)	(269.796)
Deuda Neta	4.069.698	1.928.493
Total Patrimonio Neto	1.034.108	494.888
Capital total	5.103.806	2.423.381
Ratio de apalancamiento	80%	80%

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categoría de instrumentos financieros:

	Al año terminado	
	2019	2018
Activos Financieros medidos al costo		
Efectivo y equivalentes	20.599	269.796
Activos Financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por cobrar clientes	754.341	754.364
Otras cuentas por cobrar	22.193	24.888
Anticipos	198.565	233.452
	975.099	1.012.703
Total Activos Financieros	995.698	1.282.499

	Al año terminado	
Pasivos Financieros medidos al costo amortizado	2019	2018
Documentos por pagar	95.000	127.656
Cuentas por pagar proveedores	1.118.111	350.862
Cuentas por pagar a accionistas	295.997	90.925
Anticipo de clientes	2.579.805	1.626.077
Otras cuentas por pagar	1.383	2.768
Total Pasivos Financieros	4.090.297	2.198.289

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre el rubro efectivo y equivalente de efectivo se compone de la siguiente manera:

Detalle	Al año terminado 2019	2018
Caja General		3.468
Bancos y cooperativa	7.056	166.328
Inversiones	13.543	100.000
Total	**$ 20.599**	**$ 269.796**

Corresponde a saldos principales en cuentas corrientes en bancos locales (Banco del Pacifico) los cuales no generan intereses. Inversión menos de 90 días en Banco del Pacifico. No existen partidas conciliatorias significativas que puedan afectar la exposición del valor razonable de los valores mantenidos en esta cuenta.

7. CUENTAS POR COBRAR

El saldo de cuentas por cobrar al 31 de diciembre está formado de la siguiente manera:

Detalle	Al año terminado 2019	2018
Corrientes		
Clientes	754.341	754.364
Otras cuentas por cobrar	6.302	6.522
Sub Total	**760.643**	**760.886**
No Corrientes		
Otras cuentas por cobrar	15.891	18365,68
Sub Total	**15.891**	**18.366**
Total	**776.534**	**779.251**

Clientes, corresponde principalmente a saldos pendientes de cobro por venta de unidades inmobiliarias, con plazos de vencimientos hasta seis años. La recuperación de los saldos por cobrar se encuentra garantizada mediante hipotecas abiertas otorgadas por los clientes a favor de la Compañía. La gerencia no realiza estimación por cobranza dudosa ya que todos los clientes cumplen a cabalidad los compromisos adquiridos con la compañía.

8. ANTICIPOS A PROVEEDORES

El saldo al 31 de diciembre está formado de la siguiente manera:

Detalle	Al año terminado 2019	2018
Corriente:		
Anticipos a proveedores	198.565	233.452

Corresponde principalmente al efectivo entregado a proveedores, para la realización de los servicios relacionados con los contratos de construcción/remodelación, los cuales se registran al momento de la entrega del efectivo, son liquidados con la entrega de la obra y no generan intereses.

9. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre están compuestos como sigue:

	Al año terminado	
Detalle	**2018**	**2018**
Inventarios de casas en construccion	164.255	378.584
Inventario Servicios de Construcción	761.446	
Terreno Jardines del Sol	1.771.333	
Total	**2.697.034**	**378.584**

Al 2019 los inventarios de casas corresponden a casas en construcción en las manzanas F, G, U y J. Los Inventarios de Servicios corresponden a contratos previamente suscritos con cliente para la construcción de casas de vivienda. Terreno comprado en el 2019 para próximo proyecto habitacional denominado Jardines del Sol.

10. IMPUESTOS POR RECUPERAR Y POR PAGAR

10.1 Activos por impuestos corrientes

	Al año terminado	
Detalle	**2019**	**2018**
Retenciones en la fuente	$ 30	$ 30
Creditos tributarios años anteriores	$ 232	$ 232
Total	**$ 262**	**$ 262**

***10.2** Pasivos por Impuestos corrientes:*

	Al año terminado	
Detalle	2019	2018
Retenciones en la fuente	8.057	4.038
Iva cobrado por Servicios de Construción	11.235	
Imp. Renta Corriente por pagar (ver nota 11.1)	2.741	
SRI por pagar	6.033	11.383
Total	**28.066**	**15.422**

Sri por pagar, corresponde parte al anticipo Imp. Renta no se pagó en los plazos previstos,

11. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre está compuesto por:

	Al año terminado	
Detalle	2019	2018
Impuesto a la renta corriente (11.1)	(21.779)	10.883
Impuesto a la renta diferido Activos (11.2)	684	(652)
Impuesto a las Ganancias total	**$ (21.096)**	**$ 10.231**

El impuesto corriente corresponde al gasto por impuesto a la renta del ejercicio. El impuesto diferido a diferencias temporarias de gastos actuariales, reconocidos como gastos no deducibles, cuando el empleado sea liquidado esos valores se recuperan por medio de la conciliación tributaria.

11.1 Impuesto a la renta corriente -

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta reconocido en resultados, es como sigue:

		Al año terminado		
Detalle		**2019**		**2018**
Ingresos		2.964.187		1.781.041
Costos y Gastos		(2.916.667)		(1.755.388)
Utilidad(Perdida) del ejercicio antes de trabajadores e Imp. Renta		47.520		25.653
(-) 15% de participacion de trabajadores		(7.128)		(3.848)
(-) Ingresos Exentos		-		-
(+) 15% trabajadores atribuibles a Ingresos Exentos		-		-
(-) Ingresos no objeto del impuesto		-		-
(+) Gastos No Deducibles		43.992		9.142
(+)Generacion diferencias temporarias Provisiones Actuariales		3.466		2.608
(-) Reversion diferencias temporarias Provisiones Actuariales		(732)		
(-) Amotizacion de perdidas tributarias años anteriores		-		
Utilidad Gravable	Tasa IR	87.118	Tasa	33.555
Perdida Sujeta a Amortización años siguientes		0,00		0,00
Impuesto Causado	25%	**21.779**	25%	**8.389**
Anticipo del impuesto a la renta calculado año anterior		-		**10.883**
Gasto por Impuesto a la Renta del Año Corriente (1)		**21.779**		**10.883**

Movimiento del Impuesto a la Renta Corriente	**2019**	**2018**
Saldo inicial	10.621	
Pagos Efectuados o compensados	(10.621)	-
Pagos efectuados o compensaciones:		
Impuesto a la Renta Causado del periodo	21.779	10.883
Retenciones en la fuente	-	(262)
Creditos Tributarios años anteriores	-	
Anticipos Imp. Renta Pagados	(19.038)	
Provision de Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	**2.741**	**10.621**
Credito Tributario a favor Proximo Año	-	-

11.1 Impuesto a la renta corriente:

Año	Fecha de Presentación del Formulario 101	Prescripción
2016	2017	2020
2017	2018	2021
2018	2019	2022
2019	2020	2023

Durante estos tiempos se encuentran abiertos los libros contables y tributarios para la revisión por parte de las autoridades fiscales si estos así lo determinan.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, el impuesto a la renta prescribe su revisión a los tres años de presentar la declaración del impuesto a renta y a seis años si la compañía hubiese omitido ingresos.

Tasa Efectiva del Impuesto a la renta		**Al año terminado**		
Detalle		**2019**		**2018**
Utilidad (perdida) Neta del Ejercicio		19.296		11.574
Participacion Trabajadores		7.128		3.848
Impuesto a las Ganancias		21.096		10.231
Ganancia o (Perdida) contable antes de impuestos	44,39%	**47.520**	39,88%	**25.653**
Base de impuesto a la renta antes de impuestos		47.520		25.653
Tasa de impuesto a la renta		25%		25%
Impuesto a la renta de la sociedad	25,00%	11.879,93	42,42%	10.882,96
(-) Participación trabajadores	-3,75%	(1.781,99)	0,00%	
(+) Gastos No Deducibles	23,14%	10.998	0,00%	
(+)Generacion diferencias temporarias Provisiones	1,82%	867	0,00%	-
(-) Reversion diferencias temporarias Provisiones A	-0,39%	(183)	0,00%	-
(+) Amotizacion de perdidas tributarias años Gener	0,00%	-	0,00%	-
(-) Amotizacion de perdidas tributarias años anteri	0,00%	-	0,00%	-
(+/-) Gastos por Impuestos Diferidos	-1,44%	(684)	-2,54%	(652)
Ajuste a los impuestos diferidos	0,00%	-		
Gasto por Impuesto a las ganancias	***44,39%***	***21.096***	***39,88%***	***10.231***
		2019		**2018**
Impuesto a la Renta Corriente	45,83%	21.779	42,42%	10.883
Impuesto a la Renta Diferido	-1,44%	(684)	-2,54%	(652)
Impuesto a las Ganancias	**44,39%**	**21.096**	**39,88%**	**10.231**
Diferencia entre la tasa efectiva y la tasa nominal	**USD**	**%**	**USD**	**%**
Tasa Efectiva Impuesto a las ganancias	21.095,9	44,39%	10.231,0	39,88%
Tasa Nominal Impuesto a las ganancias	21.779,5	45,83%	10.883,0	42,42%
Diferencias	**(683,6)**	**-1,44%**	**(652,0)**	**-2,54%**

Reformas Tributarias.-

El 31 de diciembre del 2019 se publicó en el RO. No 111, la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria que modificó algunos cuerpos legales.

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno:

- Ingresos por reversiones de provisiones actuariales por desahució y Jubilación Patronal.

- Las provisiones actuariales por desahucio y jubilación patronal deberán cumplir las siguientes condiciones:

  Personal haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa.

  Los aportes en efectivo sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizados por la Ley de Mercado de Valores.

  Estos cambios entraran en vigencia a partir del ejercicio fiscal 2021.

- Ingresos exentos a los dividendos y utilidades después del pago del impuesto a la renta a sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador a favor de otras sociedades nacionales.

- La capitalización de utilidades no será considerado distribución de dividendos incluso la reinversión de utilidades.

- Se elimina el literal e) del artículo 36 y articulo 38.

- **Anticipo del Impuesto a la renta mínimo.**-Se elimina el anticipo del impuesto a la renta mínimo y su pago será de forma voluntaria y será equivalente al 50% del impuesto causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente en dicho ejercicio fiscal corriente. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago de impuesto a la renta.

- **Distribución de dividendos o utilidades.**-Se considera ingreso gravado a toda distribución con independencia de residencia fiscal, excepto que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto por la ley. El ingreso gravado será el 40% del dividendo efectivamente distribuido.

  A las personas naturales el dividendo distribuido formara parte de su renta global.

  Las sociedades que distribuyan dividendos actuaran como agentes de retención del impuesto aplicando una tasa de hasta el 25% sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el SRI.

  Cuando una sociedad otorgue a sus beneficiarios representativos de capital prestamos en dinero, o a alguna de sus partes relacionadas prestamos no

por consiguiente la sociedad deberá adicionalmente efectuar la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación.

- **Ingresos Exentos.-** Ingresos exentos de impuesto a la renta, las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vinculo similar, cuya actividad exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre que cumplan las condiciones establecidas en la ley.

  Ingresos exentos a rendimientos financieros por inversiones a más de 360 días. Los pagos parciales que sean acreditados en vencimientos o pagos graduales anteriores al plazo mínimo de tenencia, también están exentos siempre que la inversión se haya ejecutado cumpliendo los requisitos.

  A las Inversiones nueva y productivas de sectores prioritarios se agregan: servicios de infraestructura hospitalaria, servicios educativos, servicios culturales y artísticos en los términos y condiciones previstos en el reglamento.

- **Deducciones.-** Los intereses de deuda contraídas con motivo del giro del negocio, así como los gastos efectuados en la constitución, renovación o cancelación de estas, que se encuentren debidamente sustentadas en comprobantes de ventas que cumplan los requisitos de ley.

  Los intereses contraídos por deudas para bancos, compañías aseguradoras, y entidades del Sector Financiero de Economía Popular y Solidaria, no serán deducibles los intereses en la parte que exceda la tasa definida por la JPRMF. Para que sean deducibles los créditos externos directa o indirectamente por partes relacionadas, el monto total de estos no podrá ser mayor al 300% con respecto del patrimonio.

  Tratándose de otras sociedades o personas naturales el monto total del interés neto en operaciones con partes relacionadas no deberá ser mayor al 20% de utilidades trabajador, más interés, amortizaciones y depreciaciones del ejercicio fiscal, el excedente será gastos no deducibles.

  Se deducirá con el 50% adicional los seguros de crédito contratados para la exportación, de conformidad con lo prevista en el reglamento.

  Gastos Personales.- Deduccíon de gastos personales a las personas con ingresos netos inferiores a $100.000 de conformidad con lo establecido en el reglamento.

  Las personas con ingresos netos mayores a $100.000 podran deducirse sus gastos personales de salud por enfermedades catastroficas, raras o huerfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente, asi como los mismos gastos antes mencionados de sus padres, conyugues o parejas en union de hecho e hijos, que no persivan ingresos gravados y que dependan de este.

Gastos de Publicidad.- Se podrá deducir el 100% adicional para el cálculo de la base imponible del impuesto a la renta, los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos previamente calificados por la entidad rectora competente en la materia.

Los gastos Organización y patrocinio de eventos artísticos.- Se deducirá hasta un 150% de estos gastos.

Donaciones.- Los recursos y donaciones que se destinen en carreras de pregrado y posgrado afines a las Ciencias de la Educación, entregados a Instituciones de Educación Superior, legalmente reconocidos. La suma de estos gastos será deducible hasta por un equivalente del 1% del ingreso gravado.

Impuesto a la Renta único para las actividades del sector bananero. Producción y venta local de banano, el 2% del valor de la facturación, no será menor al precio mínimo de sustentación. La tarifa podrá modificarse dentro de un rango del 1,25% a 2% mediante decreto ejecutivo. Para los micros productores y actores de la economía popular y solidaria cuyos ingresos brutos anuales no superen los $600.000 podrá ser reducida hasta el 1%.

La exportación de banano producido o no por el mismo sujeto pasivo, se aplicara la tarifa del 3% del valor de facturación de exportación (FOB), restando el precio mínimo de sustentación o el precio de compra pagado por el exportador al productor si este fuese mayor. Esta tarifa se aplicara por igual a las personas naturales, jurídicas y asociaciones.

Los sujetos pasivos que se encuentren bajo este régimen podrán acogerse a los demás beneficios tributarios contemplados en la ley que les fueren aplicables.

Otras retenciones en la fuente.- Los contribuyentes que sean calificados por el SRI conforme los criterios definidos en el reglamento, que paguen o acrediten en cuenta cualquier otro tipo de ingreso que constituyan renta gravadas para quien los reciba, actuaran como agentes de retención.

Impuesto al Valor Agregado.- Bienes con tarifa 0% del IVA, se agrega: flores, follajes y ramas cortadas, en estado fresco, tinturadas y preservadas; Otros cultivos o actividad agrícola; Glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosas, bombas de insulina, marcapasos; papel periódico; embarcaciones, maquinarias, equipo de navegación y materiales para el sector pesquero artesanal.

Servicios 0% IVA, prestados por artesanos calificados por los organismo públicos competentes, los servicios que presten sus talleres y operarios y bienes producidos y comercializados por ellos, esta tarifa se aplicara siempre y cuando no superen los límites establecidos para estar obligados a llevar contabilidad; Suministro de dominio de páginas web, servidores, computadoras en la nube; carga de energía eléctrica a vehículos 100% eléctricos; Importación de servicios digitales; pagos de servicios digitales que correspondan a servicios de entrega y envió de bienes

adicional al valor enviado por las personas residentes o del establecimiento permanente de un no residente en el Ecuador a favor de los sujetos no residentes.

Crédito tributario.- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA en la a adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios gravados con este impuesto, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, podrá ser usado hasta en 5 años desde la fecha de exigibilidad de la declaracion. Para tener derecho al credito tributario debera constar por separado en los comprobantes de ventas por adquisicion directa o que se hayan reembolsado, documentos de importacion y comprobantes de retencion.

Regimen Impositivo de Micro Empresas.- Aplica impuesto a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con el COPCI, salvo aquellos que se encuentren al régimen impositivo simplificado.

No podrán acogerse a este régimen alquiler de bienes, lotizadoras y urbanizaciones, ni tampoco las prestaciones de servicios profesionales, ocupación liberal, relación de dependencia, ni aquellos que perciban rentas de capital.
Las microempresas permanecerán en este régimen, mientras dure su condición sin que su permanencia sea mayor a 5 ejercicios fiscales, posteriormente, se sujetaran al régimen general.

Los deberes formales: emitir comprobantes de ventas, llevar contabilidad y presentación de declaraciones de forma semestral

La tarifa del impuesto a la renta será del 2% de sus ingresos brutos de su actividad empresarial, los ingresos distintos a su actividad empresarial se sujetaran al régimen general del impuesto a la renta y realizaran el pago en las formas y plazos establecidos en el reglamento.

Quienes se sujeten a este régimen no serán agentes de retención de impuesto a la renta, excepto en los casos previstos en los artículos 39, 39.2, 43 y 48. No serán agentes de retención del IVA.

Reformas a la Ley de Equidad Tributaria

Exoneración de pagos al exterior por concepto de amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financiera internacionales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en Ecuador, que otorguen financiamiento con un plazo de 180 días calendario.

Exoneración sobre pagos al exterior; por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en Ecuador, después del pago del

no residentes en el Ecuador. No se aplicara esta exoneración cuando los dividendos se distribuyan a favor de sociedades extranjeras de las cuales, a su vez, dentro de su cadena propiedad, posean directa o indirectamente derechos representativos de capital, las personas naturales o sociedades residentes o domiciliados en el Ecuador que sean accionistas de la sociedad que distribuya los dividendos.

Contribución Única y Temporal.- Los contribuyentes que hayan generado ingresos de más de 1'000.000 en el ejercicio económico 2018, pagaran una contribución única y temporal, para los ejercicios 2020, 2021 y 2022. Tendrán como referencia los ingresos gravados del ejercicio 2018 inclusivo los ingresos bajo el régimen de impuesto a la renta único. En ningún esta contribución sobrepasara el 25% del impuesto causado del ejercicio 2018.

Esta contribución no será considerada crédito tributario ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022. Esta contribución no será aplicable para las empresas públicas.

Esta contribución será pagada hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal, el pago tardío generara intereses, y se podrá dar facilidades de pago hasta 3 meses. La falta de presentación dentro de los plazos señalados será sancionada con una multa de $1.500 por cada mes o fracción de mes de retraso en la presentación, multa que no excederá del 100% de la contribución. El pago de la multa no le eximirá del cumplimiento de la obligación.

Reducción del impuesto a la renta.- Por única vez se reduce el 10% del impuesto a la renta a pagar del ejercicio fiscal 2019, para los contribuyente domiciliados a septiembre del 2019 en las provincias de Carchi, Imbabura, Bolívar, Chimborazo, Tungurahua, Cotopaxi, Cañar, Azuay y Loja, cuya actividad principal sea la agricultura, ganadera, agroindustrial y/o Turismo.

Intereses.- No serán deducibles para efectos de establecer la base imponible de impuesto a la renta, los intereses pagados a partir de enero 2020, por créditos otorgados entre septiembre a diciembre del 2019, cuya tasa de interés supere la tasa máxima referencial emitida por el Banco Central del Ecuador, cuyo capital haya sido o sea destinado para el pago de dividendos hasta el 31 de diciembre del 2019.

Estarán gravados con el impuesto a la salida de divisas los pagos realizados al exterior por concepto de amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados instituciones internacionales entre septiembre y diciembre 2019, cuya tasa máxima referencial supere al del Banco Central del Ecuador. Cuyo capital haya sido o sea destinado para el pago de dividendos hasta el 31 de diciembre del 2019.

Informe de cumplimiento de obligaciones tributaria:

De acuerdo con Resolución NAC-DGERCGC15-003218 publicada en Sup. R.O. 660 de diciembre 31 del 2015, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias

hasta el 31 de julio del 2020, conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI., a los contribuyentes. Con la elaboración de los anexos, otras obligaciones tributarias, podrían modificarse como resultado de las conciliaciones a realizar entre registros contables y declaraciones tributarias mensual y anual

11.2 Impuesto diferido:

Se originan por la valoración de activos y pasivos por diferencias temporarias imponibles y deducibles presentes y que en el futuro se va a cancelar o a recuperar.

Un activo por impuesto diferido surge cuando las diferencias temporarias deducibles en el presente en el futuro se van a recuperar o compensar. Un Pasivo por impuesto diferido surge cuando las diferencias temporarias imponibles en el presente en el futuro se van a cancelar.

Activos por Impuestos Diferidos (ver nota 16)

Generación de Diferencias Temporarias

Detalle	Base NIIF	Base Fiscal	Diferencia Temporaria	Tasa IR	Impuesto Diferido
Provisión Desahucio	2603,26	-	$ 2.603	25%	$ 651
Provisión Jubilacion Patronal	$ 863	-	$ 863	25%	$ 216
				Total	**$ 867**

Reversión de Diferencias Temporarias

Detalle	Base NIIF	Base Fiscal	Diferencia Temporaria	Tasa IR	Impuesto Diferido
Provisión Desahucio	$ -	417,52	$ (418)	25%	$ (104)
Provisión Jubilacion Patronal	$ -	314,51	$ (315)	25%	$ (79)
				Total	**$ (183)**

MOVIMIENTO DEL IMPUESTO DIFERIDO

Detalle	Saldo 1/ene/ 2018	Reconocido en Resultados	Reconocido en ORI	Saldo al 31/Dic/ 2018	Reconocido en Resultados	Reconocido en ORI	Saldo al 31/Dic/ 2019
Impuesto diferido Activo atribu	0	0					
Generacion				0			
Reserva actuarial por jubilacion patronal		172		172	867		1.038
Reserva actuarial por Desahucio		480		480	(183)		297
Reversion				0			0
Reserva actuarial por jubilacion patronal				0			0
Reserva actuarial por Desahucio				0			0
Ajuste por tasa de Imp. Renta				0			0
Impuesto diferido Activo neto	0		0	652	684	0	1.336

EL reconocimiento del impuesto diferido de provisiones actuariales es aplicable desde el

provisiones actuariales por Desahucio y Jubilación Patronal (la parte proporcional registrado como gastos en el 2018) se compensara en periodos futuros los activos por impuestos diferidos.

La reversión *de la provisión de impuesto a la renta diferido* año con cargo a resultados del año corriente.

12. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

El saldo al 31 de diciembre está formado de la siguiente manera:

Los activos no se encuentran pignorados

	Al año terminado	
	2019	2018
Costo	209.801	207.251
Ajuste por revaluaciones	33.361	-
(-) Depreciacion acumulada	(52.812)	(27.573)
Propiedad Planta y Equipos Neto	**190.350**	**179.678**

Clasificacion:

Detalle	Saldos al Inicio (1.1.2019)	Revaluaciones	Reclasificaciones	Adiciones/ Compras	Ventas/bajas	Gasto Periodo	Saldos al Final (31.12.2019)
Terreno edificios		9.339					9.339
Edificios	20.000	24.022					44.022
Maquinarías y Equipos	4.420			2.550			6.970
Muebles y Enseres	11.642						11.642
Vehículos	171190,05						171.190
Subtotal	207.251	33.361	-	2.550			243.162
(-) Depreciacion Acumulada	(27.573)					(25.238)	(52.812)
Total	**179.678**	**33.361**	-	**2.550**		**(25.238)**	**190.350**

Los activos no se encuentran pignorados.

13. PROPIEDADES DE INVERSION

El saldo de otros activos al 31 de diciembre está conformado de la siguiente manera:

Detalle		Al año terminado 2019	2018
Terrenos			
Camaronera		754.947	754.947
Terreno arenillas (Complejo Sol y Agua)		10.000	10.000
Terreno Urbanizacion Vilago		61.145	61.145
Terrenos (Terminal Terrestre)		44.317	44.317
	Subtotal	870.409	870.409
Inmuebles			
Casa Central		12.832	12.832
	Subtotal	12.832	12.832
	Total	**883.241**	**883.241**

MOVIMIENTO DE PROPIEDADES DE INVERSION

	Al año terminado 2019	2018
Saldo al incio del periodo	883.241	883.241
Revaluaciones	345.884	
Adquisiciones		
Reclasificaciones	(860.409)	-
Saldo al final del periodo	**368.715**	**883.241**

- La camaronera esta inactiva.
- Los terrenos son tierras solidas en las afueras de Ciudad de Arenillas, no actas para urbanizaciones, Es un vacacional denominado Complejo Sol y Agua.
- Casa Central corresponde a casa ubicada en el centro de la ciudad de Machala sin uso.
- Los terrenos Vilago y Terminal terrestre su valor razonable no ha sufrido incrementos materiales para su revaluación.

14. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

El saldo de otros activos al 31 de diciembre está conformado de la siguiente manera:

Detalle		Al año terminado 2019	2018
Camaronera Ciudad Naranjal		754.947	-
Terreno Urbanizacion Vilago		61.145	-
Terrenos (Terminal Terrestre)		44.317	-
	Subtotal	860.409	-

MOVIMIENTOS

	Al año terminado 2019	2018
Saldo al incio del periodo	-	-
Revaluaciones	-	
Adquisiciones		
Reclasificaciones	860.409	-

15. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre están constituidas como sigue:

Detalle		Al año terminado 2019	2018
Corriente:			
Proveeedores		1.118.111	350.862
Anticipo a clientes		1.383	2.768
Documentos por pagar		95.000	-
	Sub Total	1.214.494	353.631
No Corriente:			
Anticipo a clientes		2.579.805	1.626.077
Documentos por pagar		-	127.656
	Sub Total	**$ 2.579.805**	**$ 1.753.733**
	Total	**$ 3.794.299**	**$ 2.107.364**

Proveedores de bienes y servicios.- Al 31 del 2018 representa principalmente facturación pendiente de pago por cheques post-fechados a proveedores de bienes y servicios.

Anticipo a Clientes.- constituyen los valores recibidos de clientes para la reserva de las viviendas; este anticipo será liquidado una vez que las viviendas sean entregadas a los clientes y se suscriba la correspondiente escritura de propiedad a favor del cliente, los proyectos más importantes y sus valores totales son los siguientes: Puerta del Sol.

Documentos por pagar.- Al 31 de diciembre del 2018 corresponde al saldo del convenio de pago con el BEV correspondiente a Bonos para la vivienda (MIDUVI) el cual fue un subsidio único y directo, con carácter no reembolsable que otorgo el Estado por intermedio del Miduvi, por una sola vez, para financiar: la adquisición de terrenos, construcción de vivienda nueva o el mejoramiento, los cuales fueron originados en junio del 2010 y transferido originalmente a la Compañía el 19 de septiembre del 2011 (US $ 600.000 Total de Bonos transferidos 120 bonos a US $ 5.000 c/u), estos bonos tienen como garantía una Poliza que se renueva mensualmente cuyo ramo es " Buen uso del anticipo" de la aseguradora TOPSEG S.A. Otorgada por la Inmobiliaria Solhab S.A. favor del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) cuya fecha de emisión es diciembre 15 del 2015 y vencimiento enero 14 del 2016 por US $ 485.000; al 31 de diciembre del 2016 la compañía ha transferido a beneficiarios por venta de casas un total acumulado de 85 bonos a US $ 5.000 (US $ 425.000). Durante el 2017 se transfirieron 6 bonos, quedando por entregar 29 bonos. Con fecha 30 de diciembre del 2017 se realiza Un convenio de pago entre la compañía y el Miduvi, el objeto principal es la devolución de 15 bonos de $5.000,00 del Proyecto Habitacional "Puertas del Sol", con el pago del 5% y el saldo dividido en 24 dividendos de

Durante el año 2018 la compañía ha cancelado 6 dividendos, quedando pendiente 43 dividendos. La compañía a Dic 31, 2019; aún mantiene pendiente 19 bonos a $5.000 c/uno.

16 OBLIGACION POR BENEFICIOS DEFINIDOS A EMPLEADOS

El saldo de beneficios a empleados corrientes al 31 de diciembre la siguiente manera:

Detalle	AL año terminado 2019	2018
Corriente:		
15% participacion trabajadores (1) ver nota 11.1	7.128	3.848
Beneficios Sociales por pagar (2)	-	-
Total de Porcion Corriente	**7.128**	**3.848**
No Corriente:		
Obligaciones por Beneficios Definidos (3)		
Provision Jubilacion por pagar < 10 años	9.096	7.886
Desahucio por pagar	4.441	4.517
Total de Porcion No Corriente	**13.537**	**12.402**
Total	**20.665**	**16.250**

MOVIMIENTO DE BENEFICIOS SOCIALES CORRIENTES

Detalle	2019	2018
15% Participacion trabajadores:		
Saldo al inicio del periodo	2.642	5.243
Provision	7.128	3.848
Pagos del perido	(2.642)	(6.449)
Provision final del periodo	**$ 7.128**	**$ 2.642**
Beneficios Sociales por pagar:		
Saldo al inicio del periodo:		
Pagos del perido:	-	-
Provision:	0	
Provision final del periodo	**$ -**	**$ -**

De acuerdo al artículo 97 inciso 2 y 3 del Código del trabajo: El 15% de participación de utilidades se reparte de la siguiente manera:

a) El 10% se dividirá para todos los trabajadores, de acuerdo con el tiempo de trabajo en el año al que Corresponden las utilidades: y,

b) El 5% restante será entregado directamente a los trabajadores en proporción al número de cargas Familiares.

Quienes no hubieran trabajado durante el año completo recibirán la parte proporcional al

Los beneficios sociales corresponden al décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo, vacaciones, fondo de reservas.

Obligaciones por beneficios definidos:

La elaboración del estudio por jubilación patronal y Desahucio lo realizo un perito. independiente:

Movimiento de Obligaciones por beneficios definidos (3):

Detalle	Saldos 31/dic/2018	Gasto	Reversion de provisión		Pagos	Saldos 31/dic/2019
			Ingreso	ORI		
Jubilación Patronal	7.885	2.603		(1.393)	-	9.096
Bonificacion por Desahucio	4.518	863			-941	4.440
	12.403	3.466	-	(1.393)	(941)	13.537

Detalle	Saldos 31/dic/2017	Gasto	Reversion de		Pagos	Saldos 31/dic/2018
			Ingreso	ORI		
Jubilación Patronal	5.964	1.921				7.885
Bonificacion por Desahucio	3.831	687				4.518
	9.795	2.608	-	-	-	12.403

Es política de la compañía en concordancia con la sección 28.24 (b) que las ganancias o pérdidas actuariales se reconozcan en el Otro Resultado Integral.

Metodología.
El cálculo de la reserva matemática actuarial por beneficios a empleados post-empleo de jubilación patronal y bonificación por desahucio, se efectuó utilizando un modelo matemático diseñado para proporcionar información razonable de la cuantía por obligaciones a largo plazo de carácter obligatorio, y que técnicamente deben ser valoradas periódicamente durante la vida laboral del empleado y pagarse al término de la relación laboral.

El método de valoración actuarial incorporó hipótesis actuariales insesgadas, compatibles entre sí, asociadas a la realidad de la institución, al Régimen Laboral, Tributario y a la Norma Internacional de Contabilidad NIC 19., la cual regula las retribuciones de empleados a corto, *mediano y largo plazo.*

	2019	2018
Tasa de descuento	7,00%	6,75%
Tasa de incremento salarial	4,00%	3,50%
Tasa de rotación promedio	0,00%	0,00%
Tasa de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

Jubilación Patronal. - Corresponde a una obligación que el empleador debe satisfacer a sus empleados en el momento de cumplir con los requisitos establecidos en las reglas del artículo 216 del Código de Trabajo, descritas a continuación:
"Jubilación a cargo de empleadores. - Los trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores y a partir de los veinte años la parte proporcional.

Bonificación por Desahucio.- corresponde a la retribución que se paga a los empleados por cese de labores; pueden ocurrir mediante acuerdos, separaciones anticipadas o Jubilación Patronal y se la atribuye como un beneficio post-empleo.

"Art. 185.- Bonificaciones por desahucio. - En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador. Igual bonificación se pagará en los casos en que la relación laboral termine por acuerdo entre las partes.

17 OBLIGACIONES CON EL IESS

El saldo de otras obligaciones al 31 de diciembre está conformado de la siguiente manera:

	Al año terminado	
Detalle	**2019**	**2018**
Corriente:		
Aporte Patronal y Personal al IESS por Pagar	$ 984	$ 88
Total de Porcion Corriente	**$ 984**	**$ 88**

18. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Estas obligaciones al 31 de diciembre representan así:

Detalle		Al año terminado 2019	2018
Accionistas		295.997	90.925
	Total	**295.997**	**90.925**

19 PATRIMONIO

19.1 El capital social autorizado y suscripto consta de 800 dolares de 800 acciones de $2 dólares su valor nominal, todas ordinarias y nominativas.

19.2 RESERVAS

Al 31 de diciembre las reservas de la compañía está constituida por

Detalle		Al año terminado **2018**	**2017**
Reserva Legal		566	566
	Total	**$ 566**	**$ 566**

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 o utilizada para absorber pérdidas.

19.3 RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre los resultados acumulados de la compañía está constituida por:

Detalle		**Al año terminado 2019**	**2018**
Utilidades Acumuladas		176.061	25.181
Perdidas acumuladas		(71.287)	(71.287)
	Total	**104.774**	**(46.106)**
Moviemiento del periodo:			
Saldo al inicio del periodo		(46.106)	19.608
Transferencia de resultados		11.574	4.287
Correcion de errores contables		-	(70.000)
Trasnferencias de Superavit		139.306	-
		104.774	**(46.106)**

19.4 ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF

Detalle	Al año terminado 2019	2018
Saldo al inicio del periodo	525.237	525.237
Correccion de errores	-	
Absorcion de perdidas	-	-
Saldo al final del periodo	525.237	525.237

Los Ajuste provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que aplica la *compañía*, en lo que corresponda y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, Subcuenta " Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de la NIIF", que generaron un saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber perdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de la NIIF", este podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

20 OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Ganancias Actuariales:
Corresponden a las ganancias o perdidas actuariaeles por excedentes en provisiones actuariales por jubilación patronal y provisión por desahucio (véase nota 16).

Detalle	Al año terminado 2019	2018
Saldo al inicio del periodo	2.797	2.797
Ganancias actuariales del periodo	1.393	
Saldo al final del periodo	4.190	2.797

Superávit por revaluaciones:
Corresponden a las revaluaciones de Propiedades de Inversión:

Detalle	Al año terminado 2019	2018
Saldo al inicio del periodo	-	-
Revaluación	518.551	
Transferencias a resultados acumulados	(139.306)	

21. RESULTADO INTEGRAL

Detalle	Al año terminado 2019	2018
Ingresos Ordinarios	2.964.187	1.781.041
Otros Ingresos	(2.916.667)	
(-) Costos y Gastos		(1.755.388)
Utilidad o Perdida Bruta	47.520	25.653
(-) 15% participacion utilidades trabajadores (11.1)	(7.128)	(3.848)
(-) Gasto del Impuesto a las Ganancias	(21.096)	(10.231)
Impuesto a la renta corriente (11.1)	(21.779)	(10.883)
Impuesto a la renta diferido Pasivo (11.2)	683,61	651,97
Utilidad antes de reservas	19.296	11.574
Perdida del Ejercicio	-	-
Otros Resultados Integrales - ORI :		
Ganancias o Perdidas Acturiales	1.393	-
Superavit por revaluaciones	379.245	-
Total del ORI	380.638	-
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	**$ 399.934**	**$ 11.574**

22. INGRESOS

Provienen principalmente de:

Detalle	*Al año terminado* 2019	2018
Ventas de viviendas	2.367.062	1.720.918
Servicios de Construcción	547.551	
Desestimientos	12.863	2.560
Intereses Financiamiento	36.368	34.857
Otros	300	22.706
Total	2.964.144	1.781.040

23. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Los gastos por naturaleza y su detalle al 31 de diciembre están conformado de la siguiente:

Detalle	Al año terminado 2019	2018
COSTO DE CONSTRUCCION		
Materiales de construccion	1.583.081	895.641
Mano de obra	750.466	472.027
Costos indirectos de construccion	155.195	2.822
GASTOS ADMISTRATIVOS Y VENTAS	427.926	378.677

24. GASTOS FINANCIEROS

Los gastos por naturaleza al 31 de diciembre están conformado de la siguiente

Detalle	Al año terminado 2019	2018
Intereses	-	6.221
Impuestos y comisiones		
Servicios Bancarios	-	-
	-	6.221

25. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

No existeh contingencias y/o compromisos significativos que requieran revelarse

26. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y el 15 de junio del 2020 (fecha de culminación de la auditoría), no se han producido eventos que en opinión de la administración de la Compañía pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros.

Con fecha 11 de Marzo 2020 la Organización Mundial de la Salud realiza la declaratoria de pandemia de COVID-19, virus mortal que ha causado cientos de muertes en todo el mundo. Con fecha 17 de marzo 2020 el presidente Lenin Moreno mediante decreto ejecutivo No. 1017 decreta "El Estado de Excepción" por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud (Marzo 11,2020), que representan un alto riesgo de contagio para toda la ciudadanía y generan afectación a los derechos a la salud y *convivencia pacífica del Estado, a fin de controlar la situación de emergencia sanitaria* para garantizar los derechos de las personas ante la inminente presencia del virus COVID-19 en Ecuador". Se declara el toque de queda y se suspende el libre tránsito y circulación en las vías y espacios públicos, así como el derecho de asociación y reunión a nivel nacional. EL estado de excepción durara sesenta días. EL 15 de mayo el presidente amplia el estado de excepción por treinta días más hasta el 15 de junio del 2010.

Esta paralización de actividades desde Marzo 17 hasta la fecha del presente informe efectos en le economía ha producido un decremento en las ventas y la liquidez de la compañía se ha visto disminuido por lo que los efectos de la reactivación podría tener efectos en los estados financieros al año terminado a Dic 31, 2020.

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.
Estado de Situación Financiera Separado
Al 31 de diciembre 2019 y 2018
(En dólares de los E.U.A.)

ACTIVOS	**Notas**	**2018**	**2018**
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes	6	20.599	269.796
Cuentas por Cobrar Clientes	7	754.341	754.364
Otras cuentas por cobrar		6.302	6.522
Anticipo a proveedores	8	198.565	233.452
Inventarios	9	2.697.034	378.584
Impuestos Corrientes	10.1	61.325	262
Total Activos Corrientes		3.738.165	1.642.979
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad Planta y Equipos neto	12	190.351	179.679
Cuentas por Cobrar	7	15.891	18.366
Propiedad de Inversion	13	368.715	883.241
Activos por Impuestos Diferidos	11	1.336	652
Total Activos No Corrientes		576.293	1.081.937
Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta	14	860.409	
Total		5.174.867	2.724.916

Arq. Joffre Aguilar Espinosa
Gerente General

Ing. Com. Rafael Hermogenes Calle
Contador

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.
Estado de Situación Financiera Separado
Al 31 de diciembre 2019 y 2018
(En dólares de los E.U.A.)

PASIVOS Y PATRIMONIO	**Notas**	**2019**	**2018**
PASIVOS CORRIENTES			
Proveedores	15	1.118.111	350.862
Documentos por pagar	15	95.000	-
Obligaciones por beneficios definidos	16	7.875	3.848
Obligaciones con la Administración Tributaria	10.2	28.066	15.422
Anticipo de clientes	15	1.383	2.768
Obligaciones con el IESS	17	984	88
Cuentas por pagar accionistas	18	295.997	90.925
Total pasivos corrientes		1.547.417	463.913
PASIVOS NO CORRIENTES			
Anticipo de clientes	15	2.579.805	1.626.077
Documentos por pagar	15	-	127.656
Obligaciones por beneficios definidos	16	13.537	12.402
Total pasivos no corrientes		2.593.342	1.766.135
Total Pasivos		**4.140.759**	**2.230.048**
PATRIMONIO			
Capital Social	19.1	800	800
Reservas	19.2	566	566
Resultados Acumulados	19.3	104.774	(46.106)
Adopción por Primera Vez de las NIIF	19.4	525.237	525.237
Otros resultados Integrales	20	383.435	2.797
Utilidad del Ejercicio	21	19.296	11.574
Total patrimonio		1.034.108	494.868
Total Pasivos y Patrimonio		**5.174.867**	**2.724.916**

Arq. Joffre Aguilar Espinosa
Gerente General

Ing. Com. Rafael Hermogenes Calle
Contador

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.
Estado de Resultados Integrales Separado
Al 31 de diciembre 2019 y 2018
(En dólares de los E.U.A.)

Ingresos	**Notas**	**2019**	**2018**
Ingresos Ordinarios	22	2.927.476	1.723.478
Costo de Venta	23	(2.488.741)	(1.370.490)
Margen Bruto		**438.734**	**352.988**
Gastos de Administración y Ventas	23	(427.926)	(378.677)
Ingresos Financieros		36.411	34.857
Otros gastos no operativos	22	-	-
Otros Ingresos	22	300	22.706
Gastos Financieros	24		(6.221)
Utilidad o Perdida antes de Impuestos		**47.520**	**25.652**
15% Participación Trabajadores	10	(7.128)	(3.848)
Impuestos a las Ganancias:	11	(21.096)	(10.231)
Impuesto a la Renta Corriente		(21.779)	(10.883)
Impuesto a la Renta Diferido		684	652
Utilidad (perdida) del Ejercicio		**19.296**	**11.574**
Otro resultado Integral:	20	**380.638**	-
Ganancia Actuariales		1.393	-
Superavit por revaluacion de PPE		379.245	
Resultado integral del año		**399.934**	**11.574**

Arq. Joffre Aguilar Espinosa
Gerente General

Ing. Com. Rafael Hermogenes Calle
Contador

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA SOLHAB S
Estado de Cambios en el Patrimonio Separa
Al 31 de diciembre 2019 y 2(
(En dolares de los E.U.

	Nota	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Adopcion NIIF	ORI	Resultados Acumulados	Perdida ejercicio	Utilidad Ejercicio	Total
Saldos 1 de Enero 2018		800	566	-	525.237	2.797	19.608	-	4.287	553.29
Transferencias:										
Apropiacion							4.287	-	(4.287)	-
Correcion de errores							(70.000)			(70.00
Otros resultados integrales:										-
Resultados del periodo	21								11.574	11.57
Saldos 31 de Diciembre 2018		800	566	-	525.237	2.797	(46.106)	-	11.574	494.86
Transferencias:										-
Apropiacion							11.574		(11.574)	-
Correcion de errores										-
Otros resultados integrales:	20									-
Ganancias actuariales						1.393				1.39
Superavit por revaluacion de PPE						379.245	139.306			518.5
Resultados del periodo	21								19.296	19.29
Saldos al 31 de Diciembre 2019		**800**	**566**	-	**525.237**	**383.435**	**104.774**	-	**19.296**	**1.034.10**

Arq. Joffre Aguilar Espinosa
Gerente General

Ing. Com. Rafael Hermogenes Calle
Contador

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.
Estado de Flujos de Efectivo Separado
Al 31 de diciembre 2019 y 2018
(En dólares de los E.U.A.)

	Notas	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		2.973.927	1.457.827
Pagos a proveedores y empleados por el suministro de bienes y servici		(3.462.357)	(1.068.865)
Efectivo recibido de Intereses financieros		36.411	-
Intereses pagados			(6.221)
Efectivo recibido por ganancia en venta de vehiculos			2.189
Otras entradas (salidas) de efectivo		300	245
Flujos netos de efectivos procedentes de las actividades de operación		(451.719)	385.175
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION:			
Venta de propiedades, planta y equipo	12	-	15.000
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	12	(2.550)	(79.990)
Adquisiciones de propiedades de inversion	13	-	(139.424)
Flujos netos de efectivos procedentes de las actividades de inversión		(2.550)	(204.414)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Prestamo accionistas		205.072	74.879
Flujos netos de efectivos procedentes de las actividades de Financiamie		205.072	74.879
Incremento (disminución) neto de efectivo durante el periodo:		(249.197)	255.640
Efectivo al inicio del periodo		269.796	14.156
Efectivo al final del periodo		20.599	269.796

Arq. Joffre Aguilar Espinosa
Gerente General

Ing. Com. Rafael Hermogenes Calle
Contador

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.
Estado de Flujos de Efectivo Separado
Al 31 de diciembre 2019 y 2018
(En dólares de los E.U.A.)

	Notas	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad (perdida) despues de trabajadores e impuesto a las ganancias	21	19.296	11.574
Mas cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
15% participacion trabajadores	11.1	7.128	3.848
Gasto de Impuesto a la Renta Corriente	11	21.779	10.883
Gasto Impuesto diferido del año anterior Reversión		183	(652)
Gasto Impuesto diferido del año Generación		(867)	-
Perdida en venta de activo fijo		-	12.841
Pérdida en venta de Propiedad de inversion		27.878	-
Ganancia en venta de activo fijo		-	(2.189)
Depreciaciónes PPE		25.238	22.100
Provisión de Cuentas Incobrables		-	40.429
Reversion de Pasivos Laborales		-	(20.272)
Provisiones actuariales		3.466	2.608
		84.806	69.597
Cambios en activos y pasivos:			
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes		46.452	(300.507)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar		2.475	3.660
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores		34.886	(14.638)
(Incremento) disminución en inventarios		(2.318.450)	143.868
(Incremento) disminución en otros activos- creditos tributarios		(61.062)	-
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales		799.593	213.864
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar		2.280	(1.336)
Incremento (disminución) en impuestos y retenciones por pagar		(9.135)	1.122
Incremento (disminución) en beneficios empleados		(4.039)	(3.708)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes		950.960	266.872
Préstamos a empleados		220	(5.192)
		(555.821)	304.004
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación:		**(451.719)**	**385.175**

Arq. Joffre Aguilar Espinosa
Gerente General

Ing. Com. Rafael Hermogenes Calle
Contador