

INMOBILIARIA NAVARRA
INMONAVARRA S.A.

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

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

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

Contenido:

Informe de los auditores independientes	2 - 5
Estado de situación financiera	6 - 7
Estado de resultado integral	8
Estado de cambios en el patrimonio	9
Estado de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros	11 - 44

Abreviaturas:

NIIF	Norma Internacional de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
CPA	Contador Público Autorizado
SRI	Servicio de Rentas Internas
IVA	Impuesto al Valor Agregado
LRTI	Ley de Régimen Tributario Interno
RLRTI	Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
RNAE	Registro Nacional de Auditores Externos
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
ISD	Impuesto a la Salida de Divisas
FV	Valor razonable (Fair value)
FVR	Valor razonable con cambios en resultado del año
FVORI	Valor razonable con cambios en otro resultado integral
SPPI	Solo pago de principal e intereses
US\$	U.S. dólares
S.A.	Sociedad Anónima

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de
INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

Opinión Calificada

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A. en adelante "La Compañía", que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, 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 nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del asunto descrito en la sección "Fundamentos de la Opinión Calificada", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Navarra Inmonavarra 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 - NIIF.

Fundamentos de la Opinión Calificada

Tal como se menciona en la Nota 9, al 31 de diciembre del 2019 la Compañía mantiene cuentas por pagar a Engally Trade por US\$3.1 millones, de los cuales US\$2.1 millones corresponden a deuda vencida con un plazo de liquidación sin definir, debido a que su cancelación depende de la realización de otros activos; por lo tanto, tampoco se han reconocido intereses por la medición al costo amortizado de esa porción de la cuenta por pagar. Adicionalmente, la mencionada deuda vencida, clasificada en pasivos corrientes, genera que la Compañía presente un capital de trabajo negativo. Debido a lo mencionado, no es factible determinar los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía 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 hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada.

Asunto de Énfasis - Incertidumbre material relacionada con empresa en marcha

Llamamos la atención sobre la Nota 1 de los estados financieros adjuntos, donde se resume las principales consecuencias o efectos para la Compañía, derivados del estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, declarado por el Estado ecuatoriano, a partir del 16 de marzo de 2020. Como se menciona en dicha Nota, esta situación, junto con otros efectos expuestos en la misma, indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otro asunto

Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre del 2019, hemos auditado también los ajustes mencionados en la Nota 18, efectuados por la Administración de la Compañía para reestructurar los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y estado de resultados integrales del año 2018, preparados para fines comparativos. En nuestra opinión, tales ajustes son apropiados y fueron correctamente efectuados.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que el Informe anual de los Administradores esté disponible después de la fecha de nuestro informe de auditoría. Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto.

Responsabilidad de la Administración y de la Junta de Accionistas 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 - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), 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 de la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

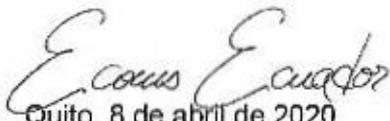
Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra 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 nuestra 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.

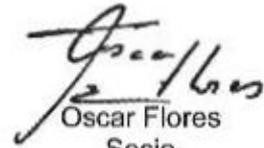
Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra 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.
- Obtenemos 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.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos 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 concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión calificada. Nuestras 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.
- Evaluamos 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.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre 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 identificamos en el transcurso de la auditoría.



Quito, 8 de abril de 2020
RNAE No. 1023
Ecovis-Ecuador Cía. Ltda.



Oscar Flores
Socio
Licencia profesional
No. 17-7948

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	31/12/2019	Reestructurado 31/12/2018
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos	5	8,074	1,568
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	673,748	567,950
Inventarios	7	615,524	2,497,337
Impuestos por recuperar	11	71,374	52,008
Total activos corrientes		<u>1,368,720</u>	<u>3,118,863</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Otros activos	8	3,906,603	2,944,790
Impuesto diferido	11	4,686	4,686
Total activos no corrientes		<u>3,911,289</u>	<u>2,949,476</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>5,280,009</u>	<u>6,068,339</u>

Ver notas a los estados financieros


Ignacio Barra Marcel
Gerente General


Myriam Carrón
Contadora

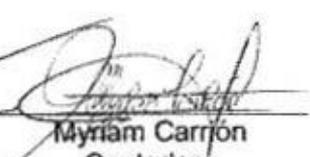
INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2019</u>	Reestructurado <u>31/12/2018</u>
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	3,322,294	4,045,760
Préstamos	10	22,976	-
Impuestos por pagar	11	183	5,329
Beneficios a empleados		94	94
Total pasivos corrientes		3,345,547	4,051,183
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y total pasivos no corrientes	9	872,954	860,011
TOTAL PASIVOS		4,218,501	4,911,194
PATRIMONIO:	13		
Capital social		800	800
Resultados acumulados		1,060,708	1,156,345
TOTAL PATRIMONIO		1,061,508	1,157,145
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		5,280,009	6,068,339

Ver notas a los estados financieros


Ignacio Barra Marcel
Gerente General


Myriam Carrón
Contadora

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

		Año terminado	
	<u>Notas</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>Reestructurado 31/12/2018</u>
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS	14	1,099,705	1,944,634
COSTO DE VENTAS	15	(867,050)	(1,572,175)
MARGEN BRUTO		<u>232,655</u>	<u>372,459</u>
GASTOS OPERATIVOS:			
Gastos de administración y venta	16	(223,199)	(225,713)
Gastos financieros	16	<u>(105,093)</u>	<u>(170,212)</u>
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(95,637)	(23,466)
(-) Gasto de impuesto a la renta:	11		
Corriente		-	(47,051)
Diferido		<u>-</u>	<u>(6,173)</u>
PÉRDIDA NETA DEL AÑO		<u>(95,637)</u>	<u>(76,690)</u>

Ver notas a los estados financieros


Ignacio Barra Marcel
Gerente General


Myriam Carrion
Contadora

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	Nota	Capital social	... Resultados acumulados ... Por adopción de NIIF'S (en U.S. dólares)	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 1 de enero de 2018		800	(118,514)	1,351,549	1,233,835
Pérdida del año		-	-	(76,690)	(76,690)
Saldos al 31 de diciembre de 2018 (Reestructurado)		800	(118,514)	1,274,859	1,157,145
Pérdida del año		-	-	(95,637)	(95,637)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	13	800	(118,514)	1,179,222	1,061,508

Ver notas a los estados financieros


Ignacio Barra Marcel
Gerente General

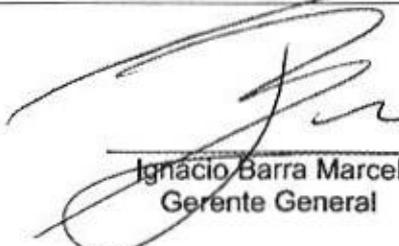

Myriam Carrón
Contadora

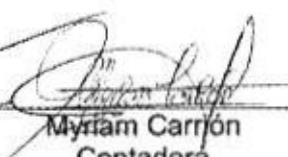
INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>Reestructurado</u> <u>31/12/2018</u> (en U.S. dólares)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		995,897	2,036,449
Pagado a proveedores, empleados y compañías relacionadas		(26,898)	(1,643,576)
Impuesto a la renta pagado		(16,399)	(47,051)
Gastos financieros pagados		(2,720)	(78,009)
Otros ingresos, neto		-	36,589
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>949,880</u>	<u>304,402</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Aportes a fideicomisos y flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(961,813)</u>	<u>-</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Préstamos recibidos de (pagados a) bancos		22,976	(464,191)
Préstamos (pagados a) recibidos de accionistas, neto		(4,537)	83,979
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento		<u>18,439</u>	<u>(380,212)</u>
BANCOS:			
Incremento (disminución) neta durante el año		6,506	(75,810)
Saldo al inicio del año		<u>1,568</u>	<u>77,378</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	5	<u><u>8,074</u></u>	<u><u>1,568</u></u>

Ver notas a los estados financieros


Ignacio Barra Marcel
Gerente General


Myriam Carrion
Contadora

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A., en adelante "la Compañía", fue constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador que se registró por las leyes ecuatorianas respectivas, en base a sus estatutos y reglamentos. La Escritura de constitución se encuentra protocolizada el 6 de abril de 2010 en la Notaría Trigésima del Cantón Quito, e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de abril del 2010.

Su objeto social es el desarrollo y promoción de proyectos inmobiliarios su estudio, diseño, planificación de toda clase de obras civiles y construcciones relacionadas con telecomunicaciones.

La Compañía mantiene un capital de US\$800, dividido en ochocientas acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de US\$1 cada una.

Actualmente, su principal objetivo es la urbanización de un lote de terreno ubicado en el sector denominado Poncho Verde, Cantón Rumiñahui, Provincia de Pichincha. El proyecto de la Urbanización Navarra consta de dos etapas. La etapa I consta de setenta y ocho lotes de terreno de aproximadamente 500m² cada uno, de los cuales el 99% se encuentra vendido, sólo queda un lote por vender. La etapa II consta de ochenta y un lotes de terreno, de los cuales el 89% está vendido, quedan nueve lotes por vender.

La oficina de la Compañía está ubicada en la ciudad de Quito, en la calle Lizardo García y Avenida 12 de Octubre, edificio Alto Aragón.

Presencia del coronavirus en el país y decreto de estado de excepción

Como es de conocimiento público, el país está atravesando una calamidad pública ante la presencia del coronavirus, ante esta situación el Estado ecuatoriano a fin de asegurar un cumplimiento de las restricciones necesarias para evitar un contagio masivo del COVID-19, decretó, a partir del 16 de marzo de 2020, declarar el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional por un tiempo de 60 días. Esta situación implica entre lo principal:

- a) Suspender el libre ejercicio del derecho a la libertad de tránsito, de asociación y de reunión;
- b) Declaración de toque de queda restringiendo la libertad de tránsito y de movilidad, con sus excepciones;
- c) Suspensión de la jornada presencial de trabajo, adoptando la modalidad de teletrabajo, con sus excepciones;
- d) Suspensión de términos y plazos a los que haya lugar, en todo tipo de procesos judiciales, administrativos y de otra índole;
- e) Disponer las requisiciones en casos de externa necesidad en el país, entre otros.

Adicionalmente, todas estas acciones han sido emprendidas en mayor o menor medida por los países en todo el mundo, lo que ha provocado una crisis generalizada con un impacto sin precedentes en la economía mundial.

A pesar de que al momento no se puede evaluar con certeza los posibles impactos futuros de esta situación, la Compañía se ha visto afectada de la siguiente manera:

- a) Paralización del ingreso de efectivo proveniente de la venta de bienes inmuebles (lotes) debido a la reducción de las actividades por la cuarentena y las restricciones de tránsito y circulación en general. Las notarías no están operando; por lo cual, no se pueden firmar las escrituras de compraventa ni los clientes liquidan el efectivo.
- b) Mantenimiento de las obligaciones bancarias por más tiempo al extender los plazos de pago.
- c) Mantenimiento de los costos y gastos con disminución de las ventas, afectan los flujos de efectivo.
- d) Las facilidades de pago con el Servicio de Rentas Internas mantienen el efectivo disponible.

La Administración de la Compañía ha realizado las siguientes acciones que permitirán disminuir el impacto financiero:

- a) Presentación de estados financieros, informes de la administración, comisario y auditoría externa correspondientes al ejercicio económico 2019, acogiéndose a las prórrogas otorgadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
- b) Celebración de las Juntas Generales de Accionistas a través de cualquier medio telemático.
- c) Presentación de anexos en los plazos establecidos, sin acogerse a la ampliación de plazos otorgada por el Servicio de Rentas Internas.
- d) Cancelación de obligaciones tributarias con el Servicio de Rentas Internas, solicitando facilidades de pago, con el fin de mantener el efectivo disponible.
- e) Solicitud de refinanciamiento del préstamo con el Banco General Rumiñahui, con el fin de mantener el efectivo disponible.

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

2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

2.1 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2019 o posteriormente.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 (emitida por el IASB en enero de 2016), establece requerimientos nuevos o modificados respecto a la contabilidad de arrendamientos. Introduce cambios significativos a la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre un arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios.

La administración de la Compañía ha evaluado que la aplicación de la NIIF 16 no ha tenido un impacto significativo en la posición financiera y / o el desempeño financiero de la Compañía.

La adopción de NIIF 16 no generó impactos en los flujos de efectivo netos.

(a) Impacto financiero inicial por la adopción de la NIIF 16

La Compañía como arrendatario:

No presenta impacto como arrendatario ya que no realiza dicha actividad.

La Compañía como arrendadora:

No presenta impacto como arrendadora ya que no realiza dicha actividad.

La adopción de NIIF 16 no generó impactos en los flujos de efectivo netos.

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

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

Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2015-2017 La Compañía ha adoptado las modificaciones incluidas en las *Mejoras Anuales a las Normas IFRS del Ciclo 2015-2017* por primera vez en el periodo actual. Las Mejoras anuales incluyen modificaciones en cuatro normas.

Modificaciones a la IAS 12 Impuesto a las ganancias IAS 12 Impuesto a las ganancias

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

IAS 23 Costos por préstamos

Las modificaciones aclaran que, si cualquier préstamo específico se mantiene pendiente después de que el activo relacionado está listo

para su uso previsto o venta, el préstamo es parte de los fondos tomados en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.

CINIIF <i>Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias</i>	23	CINIIF 23 establece como determinar la posición fiscal contable cuando hay incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias. La interpretación requiere: <ul style="list-style-type: none"> • determinar si las posiciones fiscales inciertas son evaluadas por o como grupo; y • evaluar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, o propuesto a utilizarse, por una entidad en sus declaraciones de impuestos a las ganancias: <ul style="list-style-type: none"> ○ En caso afirmativo, se debe determinar la posición fiscal contable de manera consistente con el tratamiento fiscal utilizado en las declaraciones de impuesto sobre la renta. ○ En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el monto más probable o el método del valor esperado.
---	----	---

2.3 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas - A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	Efectiva a partir de períodos que inicien en o <u>después de</u>
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Marco Conceptual	Definición de materialidad Marco Conceptual de las Normas NIIF	Enero 1, 2020 Enero 1, 2020

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

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

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

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF 16, y las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

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

- 3.4. **Bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.
- 3.5. **Inventarios** - Los inventarios de la Compañía se componen de terrenos, edificios en construcción y edificios terminados y se valoran al costo de adquisición / producción o al valor neto realizable, el menor de los dos.

El precio de adquisición comprende el valor de compra más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta que los inventarios estén en condiciones de utilización o venta. El valor de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de los inventarios se incluirá en el precio de adquisición cuando no sean recuperables directamente de la Administración Tributaria. Se incluye los gastos de acondicionamiento como movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta.

En el caso de intercambio, los terrenos adquiridos se valoran con la mejor estimación del costo futuro de las obras de urbanización y construcciones a entregar con el límite del valor razonable del terreno. Las permutas se originan en intercambio de terrenos por inmuebles a construir en el futuro y en los Programas de Actuación Integrada en entregas de terrenos a cambio de las obras de urbanización de otras propiedades que permanecen en poder de los propietarios iniciales.

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

3.6.1 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.

3.6.2 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. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

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

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.

3.6.3 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.

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

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

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

- 3.8 Reconocimiento de ingresos** - La Compañía reconoce los ingresos de las siguiente fuente principal que constituye una obligación de desempeño:

- 3.8.1 Venta de bienes inmuebles** - venta de lotes de terreno de un proyecto urbanístico denominado "Urbanización Navarra", el cual consta de dos etapas.

La Compañía registra anticipos recibidos de los clientes por la venta de los bienes inmuebles (lotes de terreno del proyecto Navarra). Una vez recibida la totalidad de los anticipos, la Compañía entrega el inmueble al comprador a través de un "Acta de Entrega Recepción", factura la venta, firma la escritura y reconoce el ingreso en ese momento único en el cual entrega la totalidad del control.

La comercialización del proyecto se encuentra a cargo de la compañía relacionada Proinmobiliaria S.A. que tiene como objetivo realizar las gestiones para la intermediación en la venta de los inmuebles que comprenden el proyecto inmobiliario Navarra.

- 3.9 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.
- 3.10 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.
- 3.11 Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad de la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

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

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

Clasificación de los activos financieros

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones son medidos posteriormente a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVORI):

- Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra al obtener flujos de efectivo contractuales y por la venta de los activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados (FVR). A pesar de lo anterior, la Compañía podrá tomar la siguiente elección / designación irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio en otro resultado integral si se cumplen ciertos criterios, y

- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumple los criterios de costo amortizado o FVORI para medirlo a FVR si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

El costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

Para los activos financieros distintos a los comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros comprados o originados con deterioro, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada, descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas de crédito esperadas.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Activos financieros a FVR

Los activos financieros que no cumplen los criterios para ser medidos al costo amortizado o FVORI se miden a valor razonable con cambios en resultados "FVR". Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio se clasifican como a FVR, a menos que la Compañía designe una inversión que no se mantiene para negociación, ni es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios, para ser medida a FVORI en el reconocimiento inicial.
- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios de FVORI se clasifican como FVR. Además, los instrumentos de deuda que cumplan cualquiera de los criterios de costo amortizado o los criterios FVORI pueden ser designados como a FVR en el reconocimiento inicial si tal designación elimina o reduce una inconsistencia en la medición o reconocimiento (denominado 'asimetría contable'), que surgiría de la medición de activos o pasivos o en el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre bases diferentes. La Compañía no ha designado ningún instrumento de deuda como a FVR.

Los activos financieros a FVR se miden a su valor razonable al final de cada ejercicio, con las ganancias o pérdidas de valor razonable reconocidas en resultados en la medida en que no son parte de una relación de cobertura designada. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye dividendos o intereses generados por el activo financiero y es incluido en la línea de "otras ganancias y pérdidas".

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las inversiones en instrumentos de deuda que se miden al costo amortizado, cuentas por cobrar comerciales, arrendamientos por cobrar y activos de contratos, así como contratos de garantía financiera. El importe de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

La Compañía reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar, activos de contratos y arrendamientos por cobrar. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de la Compañía, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía reconoce la pérdida esperada durante toda la vida del instrumento cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía mide la pérdida por deterioro para ese instrumento financiero por un importe igual a la pérdida esperada en los próximos 12 meses.

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros.

Definición de incumplimiento

La Compañía considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros que cumplen con cualquiera de los siguientes criterios generalmente no son recuperables:

- Cuando hay un incumplimiento de los covenants (acuerdos financieros) por parte del deudor;
- Información desarrollada internamente u obtenidas de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor pague a sus acreedores, incluido la Compañía, en su totalidad (sin tener en cuenta ningún tipo de garantía en poder de la Compañía).

Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;

- (b) un incumplimiento de contrato, tal como un evento de incumplimiento o vencimiento
- (c) los prestamistas del prestatario, por razones contractuales o económicas relacionadas con dificultades financieras del prestatario han realizado concesiones que de otro modo no hubieran considerado;
- (d) cada vez es más probable que el prestatario entre en quiebra o reorganización financiera; o
- (e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Política de castigos

La Compañía castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de dos años vencidos, lo que ocurra antes.

Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

Si la Compañía ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en un importe igual a la pérdida crediticia esperada para toda la vida del instrumento en un período anterior de reporte, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para pérdida crediticia esperada para toda la vida del activo, la Compañía mide la provisión para pérdidas a un importe igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses a la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utiliza el enfoque simplificado.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuenta incobrables.

Baja en cuenta de los activos financieros - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar.

Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

3.13 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía -

Clasificación como deuda o patrimonio - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Pasivos financieros - Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR.

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados - Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados cuando es un pasivo financiero que se mantiene para negociar, es designado al valor razonable con cambios en el resultado o es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios.

Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado - Los pasivos financieros que no son contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, mantenidos para negociar, o designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en cuentas de un pasivo financiero - La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que se describen en la nota 3, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

4.1 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables de la Compañía

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones (las cuales son presentadas de forma separada abajo), que la Administración ha efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un impacto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

Juicios aplicados en la determinación del cumplimiento de las obligaciones de desempeño

Para el reconocimiento de los ingresos establecidos en la NIIF 15, la Administración consideró si la Compañía había transferido el control de los bienes y servicios al cliente, la Administración está satisfecha que el control se ha transferido y que el reconocimiento de los ingresos en el año en curso es apropiado.

Evaluación del modelo de negocio - La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio. La Compañía determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular. Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y como se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos. La Compañía monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo del negocio para el cual los activos fueron mantenidos. El monitoreo es parte de la evaluación continua de la Compañía de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; y, por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos.

Ningún cambio fue requerido durante los períodos de reporte.

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

4.2 Fuentes clave para las estimaciones

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

Pruebas de deterioro - La administración realiza presupuestos que comprenden proyecciones de ingresos, gastos de personal y gastos generales basados en las condiciones de mercado actuales y anticipadas. Si bien la Compañía es capaz de administrar la mayoría de los costos relacionados al reconocimiento de las principales fuentes de ingresos, las proyecciones de ingresos son intrínsecamente inciertas debido a la naturaleza a corto plazo del negocio y las condiciones inestables del mercado.

Provisiones de impuestos - La actual provisión de impuestos se relaciona con la evaluación de la administración del valor de impuestos a pagar sobre posiciones fiscales abiertas en las cuales los pasivos están pendientes de ser acordado con la Autoridad Tributaria.

Cálculo de la provisión para cuentas incobrables - Cuando se mide la pérdida de crédito esperada PCE la Compañía utiliza información prospectiva razonable y soportable, la cual está basada en supuestos para el movimiento futuro de diferentes indicadores económicos y cómo estos se afectarán entre sí.

La pérdida dada el incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge dado el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales adeudados y aquellos que el deudor espera recibir, teniendo en cuenta los flujos de efectivo provenientes de garantías y mejoras integrales del crédito.

La probabilidad de incumplimiento constituye una variable clave en la medición de PCE. La probabilidad de incumplimiento es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte temporal dado, cuyo cálculo incluye datos históricos, suposiciones y expectativas de condiciones futuras.

Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos de la Compañía - Las obligaciones por prestaciones de beneficios definidos de la Compañía se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

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

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

5. BANCOS

Bancos como se muestra en el estado de flujo de efectivo, puede ser conciliado con las partidas en el estado de situación financiera como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	Reestructurado <u>31/12/2018</u>
Banco de la Producción S.A.	5,558	-
Banco Pichincha C.A.	2,387	594
Banco del Pacífico S.A.	103	703
Banco General Rumiñahui S.A.	26	271
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>8,074</u>	<u>1,568</u>

6. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	Reestructurado <u>31/12/2018</u>
<u>Cuentas por cobrar comerciales:</u>		
Cuentas por cobrar relacionadas (Nota 17)	407,398	267,918
Anticipos a proveedores (1)	159,351	123,596
Clientes	101,102	52,768
Cuentas por cobrar accionistas (Nota 17)	42	119,803
Subtotal	<hr/> 667,893	<hr/> 564,085
<u>Otras cuentas por cobrar:</u>		
Anticipos a proveedores	5,000	-
Otras cuentas por cobrar	855	3,865
Subtotal	<hr/> 5,855	<hr/> 3,865
Total	<hr/> <u>673,748</u>	<hr/> <u>567,950</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente y total	<hr/> <u>673,748</u>	<hr/> <u>567,950</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a valores por cobrar a Federico Las Heras por concepto de honorarios profesionales debido a juicios que mantiene la Compañía en contra de los deudores del proyecto Navarra que dejaron sin efecto el acuerdo inicial entre las partes de la promesa de compra venta.

La administración de la Compañía determinó que no existe un incremento de riesgo crediticio en sus cuentas por cobrar en el transcurso del periodo; por lo tanto, asignó un porcentaje de acuerdo a la mejor estimación de la administración.

La Compañía recibe anticipos de los clientes por la venta de los bienes inmuebles (lotes de terreno del proyecto Navarra) y, una vez recibida la totalidad de los anticipos, la Compañía entrega el inmueble al comprador a través de un "Acta de Entrega Recepción", factura la venta y firma la escritura. No se cobran intereses sobre los saldos pendientes.

La Compañía siempre mide la provisión de pérdidas de cuentas por cobrar comerciales por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida de estos activos. Las pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar comerciales se estiman utilizando una matriz de provisión por referencia a la experiencia de incumplimiento del deudor y un análisis de la situación financiera actual del deudor, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales de la industria en la que operan los deudores y una evaluación de la dirección de condiciones actuales y futuras a la fecha de reporte.

No ha habido ningún cambio en las técnicas de estimación o supuestos significativos realizados durante el período actual de reporte.

La Compañía castiga una cuenta por cobrar comercial cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera severa y no existe una posibilidad realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra.

La siguiente tabla detalla el perfil de riesgo de las cuentas por cobrar de clientes basada en el estado de cartera vencida de la Compañía:

<u>Diciembre 31, 2019</u>		Crédito por ventas - días de mora						
	< 30	31 - 60	61- 120	121 - 180	181 - 360	> 361	Total	
Importe en libros bruto estimado de incumplimiento	94,991	-	-	-	-	6,111	101,102	
<u>Diciembre 31, 2018</u>		Crédito por ventas - días demora						
	< 30	31 - 60	61- 120	121 - 180	181 - 360	> 361	Total	
Importe en libros bruto estimado de incumplimiento	34	4,141	2,716	-	4,023	41,854	52,768	

ESPACIO EN BLANCO

7. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	Reestructurado <u>31/12/2018</u>
<u>Terrenos:</u>		
Lotes de Terreno - Etapa II (1)	553,827	1,360,893
Lotes de Terreno - Etapa I (1)	61,697	121,681
Subtotal	<u>615,524</u>	<u>1,482,574</u>

Construcción en curso:

Costos Proyecto Urbanización Navarra (2)

Costos directos:

Trabajos preliminares:		
Trabajos de topografía	-	31,085
Guachi manía	-	7,536
Trabajos en las vías, parqueadero:		
Relleno compactado y movimiento de tierra	-	38,738
Limpieza capa vegetal	-	6,086
Conformación y compactación subrasante	-	3,274
Lastre conformación y compactación de vías	-	38,525
Ensayos de campo	-	7,496
Prueba de laboratorio para hormigón	-	816
Lastre compactado en aceras	-	217
Adoquinado rectangular 20*10*6 cm color		
300kg/cm2	-	20,160
Adoquin tipo colonial natural 8cm 400kg/cm2	-	28,404
Áreas verdes – camineras:		
Conformación de plataforma	-	9,847
Adoquinado camineras	-	160
Otros:		
Mejoras y accesos urbanización	-	8,214
Limpieza y desalojo permanente de la obra	-	4,776
Instalaciones:		
Instalaciones de eléctricas	-	193,569
Instalaciones de alcantarillado	-	145,786
Instalaciones de agua potable	-	74,286
Instalaciones telefónicas	-	38,399
Tanques de retención y obras temporales	-	11,294

	<u>31/12/2019</u>	<u>Reestructurado 31/12/2018</u>
Áreas verdes:		
Mantenimiento áreas verdes	-	4,113
Colector la colina:		
Colector la colina	-	46,842
Trabajos varios:		
Trabajos en las vías	-	22,893
Subtotal costos directos	-	<u>742,516</u>
<u>Costos indirectos:</u>		
Impuestos, permisos y otros:		
Trámites legales	-	94,248
Costo Navarra III:		
Diseño hidrosanitario	-	1,344
Replanteo vial	-	336
Honorarios:		
Diseño arquitectónico urbano	-	11,453
Diseño hidrosanitario	-	3,136
Subtotal costos indirectos	-	<u>110,517</u>
Costo por préstamos (3)	-	161,730
Subtotal	-	<u>1,014,763</u>
Total	<u>615,524</u>	<u>2,497,337</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde al costo de 1 y 2 lotes de terreno de la Etapa I, y 9 y 22 lotes de la Etapa II, respectivamente, que todavía se encuentran disponibles para la venta en el Proyecto Urbanización Navarra.
- (2) Al 31 de diciembre de 2018, corresponden costos de transformación directos e indirectos, relacionados con el Proyecto Urbanización Navarra. En el año 2019, los valores fueron aportados al Fideicomiso Cumbres de Navarra.
- (3) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a la capitalización de intereses pagados al Banco Rumiñahui S.A. por los préstamos adquiridos para el financiamiento del Proyecto Urbanización Navarra. En el año 2019, los valores fueron aportados al Fideicomiso Cumbres de Navarra.

ESPACIO EN BLANCO

El movimiento de la construcción en curso es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>Reestructurado 31/12/2018</u>
Saldos al comienzo del año	1,014,763	1,013,186
Adiciones	-	1,577
Aporte Fideicomiso Tenencia Cumbres de Navarra (1)	(961,813)	-
Baja de inventario (2)	(50,560)	-
Otros ajustes	(2,390)	-
Saldos al final del año	<u>-</u>	<u>1,014,763</u>

- (1) Durante el año 2019, la Compañía efectuó un nuevo avalúo del terreno numerado seis ubicado en La Hacienda El Rancho, del sector Poncho Verde, cantón Rumiñahui, el cual fue aportado en el año 2017 al Fideicomiso Tenencia Cumbres de Navarra. Al 31 de diciembre de 2019, el avalúo, considerando el valor de los Colectores de Alcantarillado que forman parte de la construcción en curso sobre el terreno vendido, generó un incremento en el aporte sobre del Fideicomiso Cumbres de Navarra (Ver Nota 8).
- (2) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde al castigo de los costos de transformación directos e indirectos, relacionados con el Proyecto Urbanización Navarra, no aportados al Fideicomiso Cumbres de Navarra.

8. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>Reestructurado 31/12/2018</u>
Aporte Fideicomiso Tenencia Cumbres de Navarra (1) y total	<u>3,906,603</u>	<u>2,944,790</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía, en calidad de Constituyente y Beneficiaria, constituye el Fideicomiso Mercantil "Fideicomiso Cumbres de Navarra", el cual será administrado por la Fiduciaria Heimdalltrust Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., con el objeto de administrar sus bienes bajo la figura de un fideicomiso mercantil de tenencia de bienes, para lo cual, la Compañía efectuó un aporte de US\$1 mil y el terreno numerado seis, ubicado en La Hacienda El Rancho, del sector Poncho Verde, cantón Rumiñahui. Adicionalmente, en el año 2019, la Compañía aportó el valor de los Colectores de Alcantarillado al mismo fideicomiso, de acuerdo al informe de avalúo efectuado (Ver Nota 7).

9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	31/12/2019	Reestructurado 31/12/2018
<u>Cuentas por pagar comerciales:</u>		
Engally Trade (1)	3,133,791	3,133,791
Intereses financieros Engally Trade (1)	(156,902)	(169,845)
Intereses moratorios Engally Trade (1)	89,429	-
Subtotal	<u>3,066,318</u>	<u>2,963,946</u>
<u>Anticipos recibidos de clientes:</u>		
Clientes - Etapa II (2)	446,702	953,332
Clientes - Cumbres (3)	63,184	41,744
Clientes - Etapa I (2)	14,452	83,782
Depósitos no identificados	3,135	3,135
Canje Mario Roldán	-	79,546
Otros anticipos	15,000	145,504
Subtotal	<u>542,473</u>	<u>1,307,043</u>
<u>Cuentas por pagar relacionadas:</u>		
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 17)	331,704	432,686
Cuentas por pagar accionistas (Nota 17)	79,442	83,979
Subtotal	<u>411,146</u>	<u>516,665</u>
Proveedores	<u>111,005</u>	<u>42,338</u>
Total	<u>4,130,942</u>	<u>4,829,992</u>
<u>Otras cuentas por pagar:</u>		
Multas clientes por pagar (4)	41,014	52,487
Resciliación clientes (4)	17,994	17,994
Devolución clientes (4)	5,298	5,298
Total	<u>64,306</u>	<u>75,779</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	3,322,294	4,045,760
No corriente	872,954	860,011
Total	<u>4,195,248</u>	<u>4,905,771</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía mantiene una deuda con Engally Trade por US\$3,133,791 correspondiente al valor del terreno donde se construyó la Urbanización Navarra y donde se construirá el proyecto Cumbres de Navarra.

De acuerdo con la escritura suscrita el 5 de noviembre del 2018 y complementada con la modificatoria suscrita el 19 de junio del 2019, la Compañía acordó con Engally Trade un plan de pagos a ser efectuados de enero a julio del 2019 por un total de US\$2,103,936 y, en el caso de no cumplir con este plan, aplicar un interés moratorio del 8% anual sobre el capital de los saldos no pagados. Con relación a la deuda restante de US\$1,029,856, en el convenio se acordó definir la forma de pago una vez que se inicie la construcción del proyecto Cumbres de Navarra; la mencionada deuda ha devengado intereses implícitos de US\$12 mil durante el año 2019.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía estuvo imposibilitada de cumplir con los acuerdos de pago con Engally Trade, debido a que su liquidez depende exclusivamente de la venta de los bienes que se mantienen en el Fideicomiso de Tenencia Cumbres de Navarra, por lo que ha procedido a registrar el interés moratorio convenido por un valor de US\$89 mil.

- (2) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a anticipos entregados por clientes como parte de pago para la compra de los inmuebles (lotes de terreno) del Proyecto Urbanización Navarra de la primera y segunda etapa, se estima serán liquidados en el año 2020.
- (3) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a anticipos entregados por clientes como parte de pago para la compra de los inmuebles (casas) del proyecto "Cumbres de Navarra" (Etapa III del Proyecto Urbanización Navarra).
- (4) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a valores que fueron entregados por clientes para la adquisición de lotes; sin embargo, dichos clientes decidieron realizar resciliaciones, y se encuentran en procesos judiciales, en algunos casos; por lo que se registran pendientes de devolución.

10. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	Reestructurado <u>31/12/2018</u>
Banco Rumiñahui y total (1)	<u>22,976</u>	<u>-</u>
(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a un préstamo otorgado por el Banco General Rumiñahui, con plazo de vencimiento de 6 meses, a la tasa de interés anual de 9,76%.		

Un resumen de la clasificación como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	Reestructurado <u>31/12/2018</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente y total	<u>22,976</u>	<u>-</u>

11. IMPUESTOS

11.1 Impuestos por recuperar e impuestos por pagar:

	<u>31/12/2019</u>	<u>Reestructurado 31/12/2018</u>
<i>Impuestos por recuperar:</i>		
Impuesto a la utilidad de predios urbanos (1)	54,975	52,008
Anticipo impuesto a la renta	16,399	-
Total	<u>71,374</u>	<u>52,008</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde al impuesto pagado al municipio por mantener la propiedad de predios (lotes de terreno), ubicados en zonas urbanas o rurales, dentro de una misma jurisdicción.

	<u>31/12/2019</u>	<u>Reestructurado 31/12/2018</u>
<i>Impuestos por pagar:</i>		
Retenciones IVA por pagar	126	100
Retenciones de impuesto a la renta por pagar	57	320
Otros pasivos corrientes	-	4,909
Total	<u>183</u>	<u>5,329</u>

11.2 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>Reestructurado 31/12/2018</u>
Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	(95,637)	(23,466)
Gastos no deducibles	66,459	145,915
Amortización pérdidas tributarias	-	(30,617)
Utilidad gravable	(29,178)	91,832
Impuesto a la renta causado (1)	-	22,958
Anticipo calculado (2)	37,335	47,051
Impuesto a la renta reconocido en resultados	-	47,051
Anticipo de impuesto a la renta	(16,399)	(47,051)
Impuesto por recuperar al inicio del año	(52,008)	(14,243)
Impuesto a la utilidad de predios urbanos	(2,967)	(37,765)
Saldo a favor del contribuyente	<u>(71,374)</u>	<u>(52,008)</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el Impuesto a la renta para el año 2019 y 2018 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 Accionistas, 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.

11.3 Saldos del impuesto diferido

	<u>Saldos al comienzo del año</u>	<u>Reconocido en los resultados</u>	<u>Saldos al final del año</u>
<i>Activos por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Pérdidas tributarias no utilizadas	4,686	-	4,686
Total	<u>4,686</u>	<u>-</u>	<u>4,686</u>

11.4 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).

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Clases y categorías de instrumentos financieros y sus valores razonables

Los niveles de jerarquía de valor razonable de los instrumentos financieros del 1 a 3 se basan en el grado en que el valor razonable es observable:

- Las mediciones de valor razonable de nivel 1 son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para idénticos activos o pasivos;
- Las mediciones del valor razonable de Nivel 2 son aquellas derivadas de insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios); y
- Las mediciones de valor razonable de Nivel 3 son aquellas derivadas de técnicas de valoración que incluyen entradas para el activo o pasivos que no se basa en datos observables del mercado (entradas no observables).

Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesto 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 que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio 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.

- Riesgo de mercado** - Las actividades de la Compañía lo exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de cambio y tasas de interés. La Compañía suscribe una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario y en las tasas de interés.
- Riesgo en las tasas de interés** - La Compañía se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés debido a que las entidades en la Compañía toman dinero en préstamo a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable, y por el uso de contratos de permuta de tasas de interés y contratos a futuro de tasas de interés. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y el deseo de riesgo definido; asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.
- Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con entidades que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

Esta información es suministrada por agencias calificadoras y, de no estar disponible, la Compañía utiliza otra información financiera disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes. La exposición de la Compañía y las calificaciones de crédito de sus contrapartes son continuamente monitoreadas y el valor total de las transacciones concluidas es distribuido ente las contrapartes aprobadas.

La exposición de crédito es controlada por los límites de la contraparte que son revisados y aprobados anualmente por el comité de gestión de riesgos.

Antes de aceptar un nuevo cliente, un equipo dedicado responsable por la determinación de límites de crédito usa un sistema de calificación externos para evaluar la calidad crediticia potencial de un cliente y definir límites de crédito por cliente. El 80% de las cuentas por cobrar comerciales tienen la mejor calificación de riesgo atribuida de acuerdo con el sistema externo de calificación usado por la Compañía.

Las aprobaciones de crédito y otros procedimientos de monitoreo también se han establecido para asegurar acciones de seguimiento para recuperar cuentas vencidas. En adición, la Compañía revisa el valor recuperable de cada cuenta por cobrar y otros activos financieros sobre una base individual al cierre del periodo de reporte para asegurar una adecuada determinación de la provisión para cuentas incobrables.

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 y, cuando sea apropiado, se adquiere una póliza de seguros como garantía de crédito.

Las calificaciones de riesgo de la Compañía comprenden las categorías:

<u>Categoría</u>	<u>Descripción</u>	<u>Base para el reconocimiento de pérdidas de crediticias esperadas</u>
Corrientes/Normales	La contraparte tiene un bajo riesgo de impago y no tiene valores vencidos.	12 meses PCE
Dudosas	Valores mayores a 30 días de vencimiento o ha habido incrementos significativos en el riesgo crédito desde el reconocimiento inicial.	PCE de por vida - no deterioro de crédito
Riesgo significativo	Valores mayores a 90 días de vencimiento o hay evidencia que indica que el activo tiene deterioro crediticio.	PCE de por vida - crédito deteriorado
Bajas	Hay evidencia que indica que el deudor está en grave dificultad financiera y la Compañía no tiene perspectivas realistas de recuperación	Valores dados de baja

- (d) **Riesgo de liquidez** - La Administración de la Compañía ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Administración de la Compañía 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 efectivo-proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

- (e) **Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar que la Compañía 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.

13. PATRIMONIO

13.5 Capital social - El capital social autorizado de Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A. asciende a US\$800 dividido en ochocientas participaciones nominativas, ordinarias e indivisibles de US\$1 cada una.

13.6 Utilidades retenidas - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	Reestructurado <u>31/12/2018</u>
Utilidades retenidas	1,274,859	1,351,549
Pérdida (utilidad) del año	(95,637)	(76,690)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (1)	(118,514)	(118,514)
Total	<u>1,060,708</u>	<u>1,156,345</u>

- (1) Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y Reserva de Capital, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2014, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

13.7 Dividendos - A partir del año 2019, los dividendos distribuidos a favor de accionistas, personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades extranjeras, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del Impuesto a la renta.

14. INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>Reestructurado 31/12/2018</u>
<i><u>Venta de inmuebles:</u></i>		
Lotes Etapa II (1)	1,030,041	1,942,490
Lotes Etapa I (1)	69,148	-
Otros	<u>516</u>	<u>2,144</u>
Total	<u>1,099,705</u>	<u>1,944,634</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a la venta de los lotes de terreno del Proyecto Urbanización Navarra, Etapa I y II.

15. COSTO DE VENTAS

Un resumen de los costos es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>Reestructurado 31/12/2018</u>
Costo de ventas (1)	<u>867,050</u>	<u>1,572,175</u>
Total	<u>867,050</u>	<u>1,572,175</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde al costo de los lotes de terreno vendidos del Proyecto Urbanización Navarra, Etapa I y II.

16. GASTOS OPERATIVOS

Un resumen de los gastos operativos reportados en los estados financieros es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>Reestructurado 31/12/2018</u>
<i><u>Gastos operativos:</u></i>		
Gastos de administración	163,341	136,504
Gastos financieros	105,093	170,212
Gastos de ventas	<u>59,858</u>	<u>89,209</u>
Total	<u>328,292</u>	<u>395,925</u>

Un detalle de los gastos de administración y venta por naturaleza, reportados en los estados financieros, es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>Reestructurado 31/12/2018</u>
Intereses	105,093	170,212
Comisión en ventas	56,550	35,104
Baja de inventario (Nota 7)	50,560	-
Honorarios	50,029	14,852
Mantenimiento	28,605	56,289
Impuestos, contribuciones y otros	13,802	26,385
Gastos de gerencia	6,740	6,906
Trámites legales	6,015	5,606
Gastos de oficina	4,968	7,191
Costos publicidad y comisión en ventas	3,308	54,105
Seguridad	-	14,803
Otros gastos	2,622	4,472
Total	<u>328,292</u>	<u>395,925</u>

17. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de los saldos por cobrar con compañías relacionadas es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>Reestructurado 31/12/2018</u>
<i><u>Cuentas por cobrar relacionadas:</u></i>		
Proinmobiliaria S.A. (1)	259,840	195,724
Viviensa S.A. (2)	143,911	-
Fideicomiso Cumbres de Navarra	2,284	1,743
Fideicomiso Arupos Uno	775	69,863
Navarra Tres Navartres Inmobiliaria S.A.	344	344
Promotora Industrial Comercial S.A.	244	244
Subtotal	<u>407,398</u>	<u>267,918</u>
<i><u>Cuentas por cobrar accionistas:</u></i>		
Promotora Equinoccio, Proequinoccio S.A.	-	119,761
Grimoy S.A.	42	42
Subtotal	<u>42</u>	<u>119,803</u>
	<u>407,440</u>	<u>387,721</u>

- (1) Corresponde a anticipos por comisión en ventas de acuerdo con el contrato con la empresa Proinmobiliaria S.A. para la comercialización de los lotes de terreno del Proyecto Urbanización Navarra. En el año 2019 y 2018, la Compañía entregó los valores de US\$69 mil y US\$52 mil, respectivamente, por concepto de anticipos para la comercialización de terrenos.

- (2) Corresponde a anticipos entregados a la compañía Viviensa S.A. para la supervisión técnica del proyecto.

Un resumen de los saldos por pagar con compañías relacionadas es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	Reestructurado <u>31/12/2018</u>
<i><u>Cuentas por pagar relacionadas:</u></i>		
Promotora Industrial Comercial S.A. (1)	326,437	376,437
Proinmobiliaria S.A.	227	-
Viviensa S.A.	-	44,203
Fideicomiso La Colina	-	7,110
Corporacion Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	-	2,764
Otras	5,040	2,172
Subtotal	<u>331,704</u>	<u>432,686</u>
<i><u>Cuentas por pagar accionistas:</u></i>		
Promotora Equinoccio, Proequinoccio S.A. y subtotal	<u>79,442</u>	<u>83,979</u>
Total	<u><u>411,146</u></u>	<u><u>516,665</u></u>

- (1) Corresponde a un anticipo recibido de la compañía Promotora Industrial Comercial S.A. Procomfi, a través de un acuerdo de promesa de adquisición de inmuebles, donde la Compañía promete vender a PROCOMFI los lotes resultantes de la división del suelo del proyecto de la Urbanización Navarra Tercera Etapa. Durante el año 2019, se efectuaron devoluciones del anticipo por un valor de US\$50 mil.

Compensación del personal clave de la gerencia:

	<u>31/12/2019</u>	Reestructurado <u>31/12/2018</u>
Beneficios a corto plazo y total	<u>6,740</u>	<u>6,906</u>

18. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

La Administración de la Compañía ajustó el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y estado de resultados integrales del año 2018, con posterioridad a las fechas de emisión de estados financieros.

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto del restablecimiento de estados financieros sobre la situación financiera, resultado integral y patrimonio neto de la Compañía:

18.1 Restablecimiento del Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2018
(en U.S. dólares)

	<u>Previamente reportado</u>		<u>(+/-) Ajustes</u>	<u>Restablecidos</u>
<i>Estado de Situación Financiera:</i>				
Pasivos corrientes:				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(1,941,824)		(1) (2,103,936)	(4,045,760)
Pasivos no corrientes:				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(2,871,743)	(1) 2,103,936	(2) (92,204)	(860,011)

18.2 Restablecimiento del Estado de Resultado Integral

Al 31 de diciembre de 2018
(en U.S. dólares)

	<u>Previamente reportado</u>		<u>(+/-) Ajustes</u>	<u>Restablecidos</u>
<i>Estado de Resultado Integral:</i>				
Gastos financieros	78,008	(2)	92,204	170,212

18.3 Restablecimiento del Patrimonio neto

Al 31 de diciembre de 2018
(en U.S. dólares)

	<u>Previamente reportado</u>		<u>(+/-) Ajustes</u>	<u>Restablecidos</u>
<i>Patrimonio:</i>				
Utilidades retenidas	(1,248,549)	(2)	92,204	(1,156,345)

Explicación resumida de los ajustes por el restablecimiento de estados financieros:

- (1) **Reclasificación de cuentas por pagar no corrientes a corrientes:** Se clasifica en cuentas por pagar corrientes el valor de US\$2,103,936 en base al convenio suscrito el 5 de noviembre del 2018, donde la Compañía acordó con Engally Trade un plan de pagos a ser efectuados de enero a julio del 2019. (Ver Nota 9)
- (2) **Ajuste al interés implícito:** Se registra un ajuste de US\$92,204 en resultados para reconocer el interés por la medición al costo amortizado de la cuenta por pagar no corriente por US\$1,029,856, la cual se pagará una vez que se inicie la construcción del proyecto Cumbres de Navarra. (Ver Nota 9)

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 (abril 8, del 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

20 APROBACIÓN 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 abril 8, del 2020 y serán presentados a la Junta de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.
