



MIRACIELO S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019

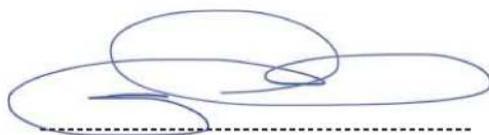
CONTENIDO:

PÁGINA:

• Estado de situación financiera	5
• Estado de resultados del período y otros resultados integrales	6
• Estado de Cambios en el Patrimonio	7
• Estado de Flujos de Efectivo	8
• Resumen de las principales políticas contables	9
• Notas a los Estados Financieros	39

MIRACIELO S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo	(8)	27,978	25,914
Cuentas por cobrar clientes relacionados	(21)	4,388,708	4,309,383
Otras cuentas por cobrar no relacionados	(9)	51,927	33,274
Activos por impuestos corrientes	(16)	72,283	92,880
Anticipo proveedores		-	59,892
Otros activos corrientes	(10)	23,828	23,828
Total activos corrientes		4,564,724	4,545,171
Activos no corrientes			
Maquinaria, vehículos, muebles y equipos	(11)	373,735	404,221
Activos intangibles		14,871	29,406
Activos por impuestos diferidos	(16)	337,179	133,019
Activos por derecho de uso	(12)	51,864	-
Total activos no corrientes		777,649	566,646
Total activos		5,342,373	5,111,817
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores no relacionadas	(13)	182,495	247,985
Cuentas por pagar proveedores relacionados	(21)	64,485	253,007
Obligaciones con instituciones financieras		-	12,389
Pasivos por impuestos corrientes	(16)	300,131	347,366
Obligaciones beneficios a los empleados	(14)	177,556	319,198
Total pasivos corrientes		724,667	1,179,945
Pasivo no corriente			
Obligaciones por beneficios definidos empleados	(15)	2,085,354	1,872,356
Pasivos por Impuestos diferidos	(16)	7,750	23,362
Pasivo por arrendamiento	(12)	60,080	-
Total pasivo no corriente		2,153,184	1,895,718
Total pasivos		2,877,851	3,075,663
Patrimonio:			
Capital social	(17)	60,000	60,000
Reservas	(17)	19,442	19,442
Otros resultados integrales	(17)	16,663	(101,147)
Resultados acumulados	(17)	2,368,417	2,057,859
Total patrimonio neto		2,464,522	2,036,154
Total patrimonio neto y pasivos		5,342,373	5,111,817



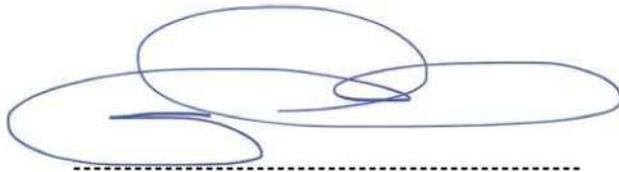
Joseph Samuel Schwarzkopf
Representante Legal



Teresa Andagoya
Contadora General

MIRACIELO S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Ingresos por actividades ordinarias	(18)	6,243,067	5,714,530
Gastos de administración	(19)	(6,648,335)	(6,263,282)
Gastos financieros		(4,453)	(4,025)
Otros ingresos	(20)	707,903	610,256
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		298,182	57,479
Gasto por impuesto a las ganancias corriente	(16)	(186,314)	(140,412)
Efecto de impuestos diferidos	(16)	125,189	118,415
Resultado integral total del año		237,057	35,482



Joseph Samuel Schwarzkopf
Representante Legal



Teresa Andagoya
Contadora General

MIRACIELO S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresados en dólares)

	Resultados Acumulados					Total patrimonio neto		
	Capital social	Reserva legal	Otros resultados integrales	Reserva de capital	Resultados acumulados		Resultado del ejercicio	Subtotal Resultados Acumulados
Saldo al 31 de diciembre de 2017	60,000	19,442	(118,665)	9,137	1,750,453	381,528	2,141,118	2,101,895
Otros ajustes	-	-	-	-	(118,741)	-	(118,741)	(118,741)
Ganancia actuarial	-	-	17,518	-	-	-	-	17,518
Resultado integral total del año	-	-	-	-	-	35,482	35,482	35,482
Saldo al 31 de diciembre de 2018	60,000	19,442	(101,147)	9,137	1,631,712	417,010	2,057,859	2,036,154
Ajustes NIIF 16	-	-	-	-	(8,259)	-	(8,259)	(8,259)
Utilidades empleados años anteriores	-	-	-	-	(7,958)	-	(7,958)	(7,958)
Ganancia actuarial	-	-	117,810	-	89,718	-	89,718	207,528
Transferencia a utilidades de años anteriores	-	-	-	-	35,482	(35,482)	-	-
Resultado integral total del año	-	-	-	-	-	237,057	237,057	237,057
Saldo al 31 de diciembre de 2019	60,000	19,442	16,663	9,137	1,740,695	618,585	2,368,417	2,464,522



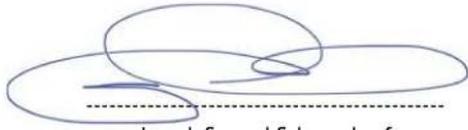
Joseph Samuel Schwarzkopf
Representante Legal



Teresa Andagoya
Contadora General

MIRACIELO S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresados en dólares)

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	6,163,742	5,717,421
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(6,588,467)	(6,147,853)
Impuesto a las ganancias	(186,314)	(140,412)
Intereses pagados	(4,453)	(4,025)
Otros ingresos	707,903	610,256
Efectivo neto provisto por actividades de operación	92,411	35,387
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Efectivo pagado por la compra de maquinaria, vehículos, muebles y equipos	(69,718)	(39,641)
Efectivo pagado en mantenimiento de maquinaria, vehículos, muebles y equipos	-	(9,005)
Efectivo pagado por la compra de intangibles	(8,240)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(77,958)	(48,646)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo pagado por obligaciones financieras	(12,389)	12,389
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento	(12,389)	12,389
Aumento (disminución) neta de efectivo	2,064	(870)
Efectivo al inicio del año	25,914	26,784
Efectivo al final del año	27,978	25,914



Joseph Samuel Schwarzkopf
Representante Legal



Teresa Andagoya
Contadora General

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
Miracielo S.A.
- **RUC de la entidad.**
1790983102001.
- **Domicilio de la entidad.**
Moreno Bellido 200 y Avenida Amazonas - Edificio Uribe Schwarzkopf.
- **Forma legal de la entidad.**
Sociedad Anónima.
- **País de incorporación de la entidad.**
Ecuador.
- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

Miracielo S.A., fue constituida mediante escritura pública otorgada en la notaría décima Primera del cantón Quito, el 21 de agosto de 1989, inscrita el 24 de octubre de 1989 en el registro mercantil bajo el número 2065, tomo 120.

Su objetivo principal es la compra, venta, permuta, comercialización y administración de bienes inmuebles. La planificación, promoción, construcción y administración de toda clase de obras civiles y arquitectónicas.

- **Composición accionaria.**

Las acciones de Compañía están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	Nacionalidad	2019	
		Acciones	%
Inmobiliaria Express Inmoexpres S.A.	Ecuador	59,600	99.33%
Joseph Samuel Schwarzkopf	Estados Unidos	400	0.67%
		60,000	100.00%

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No. 1. Cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

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

4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2019.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 5, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevas normas	Fecha de aplicación obligatoria
Marco conceptual (*)	1 de enero de 2020
NIIF 17 Contratos de seguros (*)	1 de enero de 2021

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 Presentación de Estados Financieros (*)	1 de enero de 2020
NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores (*)	1 de enero de 2020
NIIF 3 Combinación de negocios (*)	1 de enero de 2020
NIIF 10 Estados financieros consolidados (*)	Por determinar

() Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.*

4.3. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.5. Efectivo.

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y bancos los cuales no tienen un riesgo de pérdida de valor. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.6. Instrumentos financieros.

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento negociado.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación dada a los activos financieros.

Clasificación de activos financieros.

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- Se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- Se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante, lo anterior, la Compañía puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía podría irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;

Resumen de las Principales Políticas Contables**(Expresado en dólares)**

-
- La Compañía podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

Costo amortizado y método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial.

Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método de tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas.

Además, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas. El ingreso por intereses se reconoce usando el método de tasa de interés efectiva para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el ingreso por interés se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para activos financieros que han convertido posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio.

Para activos financieros que se convierten posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses es reconocido aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero.

Resumen de las Principales Políticas Contables**(Expresado en dólares)**

Si, en períodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero con deterioro de valor crediticio mejora de manera tal que el activo financiero ya no tiene deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses se reconoce aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la Compañía reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial. El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye como ingresos financieros.

Activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI).

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción.

Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método de tasa de interés efectiva son reconocidos en el resultado del período. Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado.

Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en el patrimonio. Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

Instrumentos de patrimonio designados para ser medidos a VRCCORI.

En el reconocimiento inicial, la Compañía puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio para ser medidas a VRCCORI.

La designación como VRCCORI no está permitida, si el instrumento de patrimonio es mantenido para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3.

Un activo financiero es mantenido para negociar sí:

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

-
- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
 - En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Compañía gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
 - Es un derivado (excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz).

Las inversiones en instrumentos de patrimonio medidas a VRCCORI son inicialmente medidas a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, son medidas a su valor razonable reconociendo las pérdidas y ganancias de cambios en el valor razonable en otro resultado integral y acumuladas en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en el patrimonio.

La ganancia o pérdida acumulada no será reclasificada a resultados al momento de vender los instrumentos de patrimonio, en su lugar, serán transferidas a resultados retenidos.

La Compañía ha designado todas sus inversiones en instrumentos de patrimonio que no sean mantenidas para negociar para ser medidas a VRCCORI en la aplicación inicial de NIIF 9. Los dividendos sobre estas inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en resultados cuando la Compañía tenga derecho a recibir el dividendo, sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con el dividendo y el importe del dividendo puede ser medido de forma fiable, a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Los dividendos son incluidos en otros ingresos en el estado de resultados.

Instrumentos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a VRCCORI son medidos a VRCCR. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a VRCCR, a menos que la Compañía designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a VRCCORI, en su reconocimiento inicial.

Resumen de las Principales Políticas Contables**(Expresado en dólares)**

- Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al VRCCR, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes. La Compañía no ha designado ningún instrumento financiero para ser medido a VRCCR.

Los activos financieros designados como VRCCR son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidos en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o intereses ganados sobre el activo financiero y es incluida como ingresos financieros.

Deterioro de activos financieros.

La Compañía reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (“PCE”) sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a VRCCORI, cuentas por cobrar clientes no relacionadas. No se reconoce una pérdida por deterioro para inversiones en instrumentos de patrimonio.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores.

Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Compañía reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Sí, por otro lado, el riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

La evaluación de si deberían ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Resumen de las Principales Políticas Contables**(Expresado en dólares)**

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

Aumento significativo en el riesgo de crédito.

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial.

Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que se razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores de la Compañía, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que se relaciona con las operaciones principales de la Compañía.

En particular, la siguiente información se tiene en consideración cuando se evalúa si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo actual o esperado en la clasificación de riesgo interna o externa (si está disponible) del instrumento financiero;
- Un deterioro significativo en los indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, precios del swap de incumplimiento crediticio para el deudor, o la duración o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero ha sido menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos actuales o pronosticados en el negocio, condiciones financieras o económicas que se espera ocasionen una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones financieras;

Resumen de las Principales Políticas Contables**(Expresado en dólares)**

-
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operacionales del deudor;
 - Aumentos significativos en el riesgo de crédito sobre otros instrumentos financieros del mismo deudor;
 - Cambios adversos significativos actuales o pronosticados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulten en una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones financieras.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Compañía presume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 30 días, a menos que la Compañía tenga información razonable y sustentable para demostrar lo contrario.

No obstante, lo anterior, la Compañía asume que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si:

- (i) El instrumento financiero tiene un riesgo bajo de incumplimiento;
- (ii) El deudor tiene una capacidad robusta para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo en el corto plazo; y
- (iii) Los cambios adversos en las condiciones económicas y de negocios en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducirán la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo. La Compañía considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando tiene una clasificación crediticia interna o externa de “grado de inversión” de acuerdo con la definición globalmente entendida de riesgo crediticio.

Para compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, la fecha en que la Compañía pasa a ser una parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a efectos de aplicar los requerimientos de deterioro de valor. Al evaluar si ha existido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial de un compromiso de préstamo, la Compañía considera los cambios en el riesgo de que ocurra un incumplimiento del préstamo con el que se relaciona el compromiso de préstamo; para contratos de garantía financiera, la Compañía considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incumpla el contrato. La Compañía monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los modifica según sea apropiado para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes que el importe pase a estar moroso.

Resumen de las Principales Políticas Contables**(Expresado en dólares)****Definición de incumplimiento.**

La Compañía considera lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperable.

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
- Información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo a la Compañía, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por la Compañía).

Independientemente del análisis anterior, la Compañía considera que ha ocurrido un incumplimiento cuando un activo financiero está en mora por más de 180 días, a menos que la Compañía tenga información razonable y sustentable para demostrar que un criterio de incumplimiento más aislado es más apropiado.

Activos financieros con deterioro de valor crediticio.

Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- a. Dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- b. Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
- c. El prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
- d. Se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- e. La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Política de castigo.

La Compañía castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo primero que ocurra primero.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Compañía, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (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 severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento de la Compañía de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan al Grupo en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un contrato de garantía financiera, ya que la Compañía está obligado a realizar pagos solamente en el evento de un incumplimiento por parte del deudor en conformidad con las cláusulas del instrumento que está garantizado, las insuficiencias de efectivo son pagos esperados a reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia en la que incurre menos los importes que la Compañía espera recibir del tenedor, el deudor o un tercero.

Para compromisos de préstamos sin utilizar, una pérdida crediticia es el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Compañía si el tenedor del compromiso de préstamo dispone del préstamo; y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir si dispone del préstamo. Cuando la PCE durante el tiempo de vida del activo se mide sobre una base colectiva para atender los casos en que la evidencia de aumentos significativos en el riesgo crediticio a nivel de instrumento individual puede no estar aún disponible, los instrumentos financieros se agrupan de la siguiente manera:

- Naturaleza de los instrumentos financieros (es decir, las cuentas comerciales, deudores varios, otros deudores de la Compañía son cada uno evaluados como un grupo separado. Los préstamos a partes relacionadas son evaluados por pérdidas crediticias esperadas sobre una base individual);
- Estatus de morosidad;
- Naturaleza, tamaño e industria de los deudores;

Resumen de las Principales Políticas Contables**(Expresado en dólares)**

-
- Naturaleza de las garantías por cuentas por cobrar por arrendamientos; y
 - Clasificaciones crediticias externas si estuvieren disponibles.

La agrupación es revisada regularmente por la Administración de la Compañía para asegurarse que los integrantes de cada grupo continúen compartiendo similares características de riesgo crediticio. Si la Compañía ha medido la corrección de valor por pérdidas para un instrumento financiero a un importe equivalente a las PCE durante el tiempo de vida del activo en el período de reporte anterior, pero determina en el período de reporte actual que las condiciones para PCE durante el tiempo de vida del activo ya no se cumplen, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas a un importe equivalente a la PCE de los próximos doce meses a la fecha de reporte actual.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas, excepto para los instrumentos financieros que son medidos a VRCCORI, para los cuales la corrección de valor se reconoce en otros resultados integrales y se acumula en la Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja en cuentas de activos financieros.

La Compañía da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados.

Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral es reclasificada a resultados.

Resumen de las Principales Políticas Contables**(Expresado en dólares)**

En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio el cual la Compañía ha elegido en el reconocimiento inicial medirlo a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral no es reclasificada a resultados, pero es transferida a resultados acumulados.

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio.Clasificación como deuda o patrimonio.

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por la Compañía se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de patrimonio.

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

Pasivos financieros.

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo o a VRCCR.

Pasivos financieros medidos a VRCCR.

Los pasivos financieros se clasifican al VRCCR cuando el pasivo financiero es (i) una contraprestación contingente que sería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica IFRS 3, (ii) mantenido para negociar, o (iii) se designa a VRCCR.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Compañía gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado, excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero mantenido para negociar o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como VRCCR al momento del reconocimiento inicial si:

- Tal designación elimina o reduce significativamente alguna incongruencia en la medición o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos financieros o pasivos financieros o ambos, el cual se administra y evalúa sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con la documentada estrategia de inversión o de administración del riesgo de la Compañía, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y NIIF 9 permita que la totalidad del contrato sea designado como a VRCCR.

Los pasivos financieros a VRCCR se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida en los cambios del valor razonable en el estado de resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier interés obtenido sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de ingresos/gastos financieros en el estado de resultados integral.

Sin embargo, para pasivos financieros designados a VRCCR, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo se reconoce en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros resultados integrales crearía o incrementaría una asimetría contable en resultados. El importe remanente del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero que son reconocidos en otros resultados integrales no son posteriormente reclasificados a resultados; en su lugar, son transferidos a resultados retenidos una vez dado de baja el pasivo financiero.

Las pérdidas o ganancias sobre contratos de garantía financiera o compromisos de préstamos emitidos por la Compañía que sean designados por la Compañía para ser medidos a VRCCR se reconocen en resultados.

Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado.

Los pasivos financieros que no sean:

- Una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios;

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- Mantenidos para negociar; o
- Designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en cuentas de pasivos financieros.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y son convertidos al tipo de cambio de cierre de cada período de reporte. Para pasivos financieros que son medidos a VRCCR, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y se reconocen en resultados para pasivos financieros que no sean parte de una relación de cobertura.

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Compañía se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

4.7.1 Reconocimiento y medición posterior.

Reconocimiento.

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial.

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Medición posterior.

(a) Préstamos y cuentas por cobrar.

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar partes relacionadas: Representadas principalmente cuentas por cobrar a Compañías relacionadas. Estas transacciones se registran a valor nominal que no difiere de su valor razonable.

Préstamos a partes relacionadas: Representadas principalmente por el préstamo a su subsidiaria. Estas transacciones se registran a valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues generan intereses a tasas vigentes en el mercado. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro Ingresos financieros.

Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes, por la prestación de servicios de arrendamiento.

(b) Otros pasivos financieros.

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 60 días.

(ii) Cuentas por pagar a partes relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas que se generaron desde su constitución que son exigibles en cualquier momento por parte del acreedor.

(iii) Obligaciones con instituciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado.

No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación.

Los intereses devengados en estas operaciones se presentan en el Estado de Resultados Integrales bajo el rubro “Gastos Financieros”, los intereses pendientes de pago se presentan en el Estado de Situación Financiera, bajo el rubro “Obligaciones con instituciones financieras”.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.7. Anticipos a proveedores.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

4.8. Maquinaria, vehículos, muebles y equipos.

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial. - Maquinaria, vehículos, muebles y equipos se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior. - Maquinaria, vehículos, muebles y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. Los edificios se miden utilizando el método de revalorización.

Las ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades se incluyen en los otros resultados integrales del período en que surjan, cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación.

Las pérdidas se reconocen en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo, en caso de ser insuficiente, dicha pérdida se registra como un gasto del período.

La Compañía evalúa la obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios o mejoras en la producción, o de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo.

Método de depreciación. - los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método de línea recta sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Maquinaria y equipos	10 años	(*)
Muebles, enseres y equipo de oficina	10 años	(*)
Vehículos	5 años	(*)
Equipo de computación	3 años	(*)

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

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

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

4.9. Activos intangibles.

En este grupo contable se registra todo bien sin apariencia física que es susceptible de ser separado o escindido de la entidad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, ya sea individualmente o junto con un contrato, o surge de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones, si, y sólo si: es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo fluyan a la entidad; y el costo del activo puede ser medido de forma fiable.

Medición inicial. - los activos intangibles se miden a su costo, el cual incluye: el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior. - los activos intangibles se miden por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad (anualmente, cada tres o cinco años o en la fecha en la cual la Administración cuente con información de cambios significativos en el valor razonable de dichos activos), para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del período sobre el que se informa.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Los incrementos y disminuciones (solo por el importe que compense incrementos previos del mismo activo) de la revalorización se reconocen en otros resultados integrales; mientras que, de existir, disminuciones restantes, se reconocen en el Estado de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales.

Método de amortización. - los activos intangibles con vida útil finita, empiezan a amortizarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La amortización es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

La Compañía evalúa las reducciones futuras esperadas en el precio de venta de un elemento que se elabore utilizando un activo intangible, esto con el fin de determinar la posible obsolescencia tecnológica o comercial del activo, lo cual, a su vez, podría reflejar una reducción de los beneficios económicos futuros incorporados al activo intangibles y por ende un posible deterioro.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Software programas generales		
ERP paquete administrativo	10 años	cero (*)
Licencias	10 años	cero (*)

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

Baja de activos intangibles. - Un activo intangible se da de baja al momento de su disposición, o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o disposición.

4.10. Arrendamientos.

A partir del año 2019 entró en vigencia la NIIF16 “Arrendamientos”, que establece un nuevo modelo de reconocimiento contable relacionado con los arrendamientos. Para los efectos de la primera aplicación y de acuerdo a NIIF16 se optó por el método retrospectivo modificado.

Conforme a NIIF 16 “Arrendamientos” la Compañía analiza el fondo económico del acuerdo, para determinar si un contrato es, o contiene, un arrendamiento, evaluando si el acuerdo transfiere el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Se considera que existe control si el cliente tiene i) derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos procedentes del uso de un activo identificado; y ii) derecho a dirigir el uso del activo.

Resumen de las Principales Políticas Contables**(Expresado en dólares)**

La Compañía, al operar como arrendatario, al comienzo del arrendamiento (en la fecha en que el activo subyacente está disponible para uso) se registra en el estado de situación financiera en el rubro de activos por derecho de uso, un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento (en el rubro de Otros pasivos financieros). Este activo se reconoce inicialmente al costo, el que comprende: i) valor de la medición inicial del pasivo por arrendamiento; ii) los pagos por arrendamiento realizados hasta la fecha de inicio menos los incentivos de arrendamiento recibidos; iii) los costos directos iniciales incurridos; y iv) la estimación de los costos por desmantelamiento o restauración.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se mide al costo, ajustado por cualquiera nueva medición del pasivo por arrendamiento, menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro de valor. El activo por derecho de uso se deprecia en los mismos términos que el resto de activos depreciables similares, si existe certeza razonable de que el arrendatario adquirirá la propiedad del activo al finalizar el arrendamiento. Si no existe dicha certeza, el activo se deprecia en el plazo menor entre la vida útil del activo o el plazo del arrendamiento.

Por otra parte, el pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento, descontados a la tasa incremental por préstamos de la Compañía, si la tasa de interés implícita en el arrendamiento no pudiera determinarse fácilmente. Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo comprenden: i) pagos fijos, menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar; ii) pagos por arrendamiento variables; iii) garantías de valor residual; iv) precio de ejercicio de una opción de compra; y v) penalizaciones por término del arriendo.

El pasivo por arrendamiento se incrementa para reflejar la acumulación de intereses y se reduce por los pagos por arrendamiento realizados. Los cuales se presentan netos en el pasivo corriente, excepto para aquellos importes cancelados en un tiempo superior a 12 meses que son presentados en el pasivo no corriente.

Además, el valor en libros del pasivo se vuelve a medir si existe una modificación en los términos del arrendamiento (cambios en el plazo, en el importe de los pagos o en la evaluación de una opción de comprar o cambio en los importes a pagar). El gasto por intereses se reconoce como gasto y se distribuye entre los ejercicios que constituyen el período de arrendamiento, de forma que se obtiene una tasa de interés constante en cada ejercicio sobre el saldo pendiente del pasivo por arrendamiento.

Los arrendamientos de corto plazo, igual o inferior a un año, o arrendamiento de activos de bajo valor se exceptúan de la aplicación de los criterios de reconocimiento descritos anteriormente, registrando los pagos asociados con el arrendamiento como un gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento. La Compañía no actúa como arrendador.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.11. Pasivos por beneficios a los empleados.

Pasivos corrientes. - en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía, antes de liquidar el impuesto a las ganancias, y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes. - en este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

4.12. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes. - en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a las ganancias, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes. - en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a las ganancias.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Impuesto a las ganancias. - en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias corriente. - se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2019 y 2018 asciende a 25%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- Impuesto a las ganancias diferido. - se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

4.13. Patrimonio.

Capital social. - en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas. - en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Otros resultados integrales. - en este grupo contable se registran los efectos netos por revaluaciones a valor de mercado de activos financieros medidos a su valor razonable; propiedades, planta y equipo; activos intangibles y otros (diferencia de cambio por conversión-moneda funcional).

Resultados acumulados. - en este grupo contable se registran las utilidades netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo.

4.14. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por ventas y servicios son reconocidos por la Compañía considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de cada una de las obligaciones de desempeño.

La Compañía reconoce el ingreso cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia al cliente de los bienes y servicios comprometidos.

Resumen de las Principales Políticas Contables**(Expresado en dólares)**

Los ingresos son medidos al valor razonable de la consideración recibida o por recibir y representa los montos a recibir por los servicios provistos en el curso normal de los negocios, neto de los descuentos e impuestos relacionados.

La generación de ingresos ordinarios proviene principalmente de la compra, venta, permuta, comercialización y administración de bienes inmuebles. La planificación, promoción, construcción y administración de toda clase de obras civiles y arquitectónicas. se reconocen cuando pueden ser estimados con fiabilidad y en función a los servicios efectivamente prestados a la fecha de cierre de los estados financieros. Los honorarios prestados, se realizan generalmente al amparo de contratos celebrados con clientes o mediante acuerdos verbales, en los cuales se establecen acuerdos entre las partes tales como: precio, descuentos, bonificaciones, multas por incumplimientos, garantías, entre otros).

4.15. Gastos.

En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

4.16. Medio ambiente.

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

4.17. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.18. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, excepto por las modificaciones realizadas por la entrada en vigencia de la NIIF 16 desde el 1 de enero del 2019. (Ver nota 4.10)

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DETERMINADOS POR LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Provisión por deterioro de inversiones corrientes. - al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones, corrientes comparando el saldo en libros y el valor del mercado o valor recuperable teniendo en cuenta la calificación de riesgo del banco o institución financiera en donde se encuentran invertidas; cuando el valor en libros excede el valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Provisión por cuentas incobrables. - El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Compañía reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

La evaluación de si deberían ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

Resumen de las Principales Políticas Contables**(Expresado en dólares)**

Impuestos diferidos. - al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

Vidas útiles y valores residuales. - al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

Deterioro de activos no corrientes. La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

Una pérdida por deterioro en relación con el menor valor de inversiones no se reversa.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

6. POLITICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito corresponde a la incertidumbre respecto al cumplimiento de las obligaciones de la contraparte de la Compañía, para un determinado contrato, acuerdo o instrumento financiero, cuando este incumplimiento genere una pérdida en el valor de mercado de algún activo financiero.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes relacionados (Ver con Nota 21), cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Riesgo de liquidez.

Corresponde a la incapacidad que puede enfrentar la Compañía en cumplir, en tiempo y forma, con los compromisos contractuales asumidos con sus proveedores o entidades financieras.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La principal fuente de liquidez de la Compañía son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. Además, posee líneas de financiamiento con instituciones financieras y con compañías relacionadas.

A continuación, se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente (entre 1 y 12 meses)	No corriente (más de 12 meses)
<u>Año terminado en diciembre 31, 2019:</u>		
Cuentas por pagar proveedores no relacionadas	182,495	-
Cuentas por pagar proveedores relacionados	64,485	-
	246,980	-
<u>Año terminado en diciembre 31, 2018:</u>		
Cuentas por pagar proveedores no relacionadas	247,985	-
Cuentas por pagar proveedores relacionados	253,007	-
	500,992	-

El índice deuda - patrimonio de la Compañía fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Total pasivos	2,877,851	3,075,663
Menos efectivo y equivalentes de efectivo	27,978	25,914
Total deuda neta	2,849,873	3,049,749
Total patrimonio neto	2,464,522	2,036,154
Índice de deuda - patrimonio neto	116%	150%

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés. - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no mantiene obligaciones u operaciones de crédito.

Riesgo de tasa de cambio. - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio. - los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

7. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación, se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

MIRACIELO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en dólares)

Clasificación	Grupo	Tipo	Diciembre 31, 2019		Diciembre 31, 2018	
			A su valor razonable		A su valor razonable	
			con cambios en resultados en ORI			
			A costo amortizado	A costo amortizado	A costo amortizado	A costo amortizado
Activos financieros	Efectivo y equivalente al efectivo	Saldo en bancos	-	27,978	-	25,914
	Cuentas por cobrar relacionadas	Corrientes	-	4,388,708	-	4,309,383
	Otras cuentas por cobrar no relacionados	Corrientes	-	51,927	-	33,274
	Cuentas por pagar proveedores no relacionadas	Corriente	-	182,495	-	247,985
Pasivos financieros	Cuentas por pagar proveedores relacionados	Corriente	-	64,485	-	253,007
	Obligaciones financieras	Corriente	-	-	-	12,389

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

8. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Caja		2,300	4,951
Banco Internacional		18,756	18,236
Banco Prohubanco		6,922	2,727
	(1)	<u>27,978</u>	<u>25,914</u>
Sobregiro contable		-	(12,389)
		<u>27,978</u>	<u>13,525</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen importes de efectivo y equivalentes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Cuentas por cobrar empleados	(1)	36,966	18,087
Anticipo jubilación patronal	(2)	11,778	11,778
Otras cuentas por cobrar		3,183	3,409
		<u>51,927</u>	<u>33,274</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019 corresponden a cuentas por cobrar a los empleados por concepto de préstamos otorgados como beneficio laboral y descuentos de nómina.

(2) Corresponde al anticipo pagado por jubilación a los ex empleados Consuelo Ampudia y Luis Araujo.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

10. OTROS ACTIVOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Activos varios	(1)	19,828	19,828
Garantías de arriendo		4,000	4,000
		<u>23,828</u>	<u>23,828</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a bodegas que el fideicomiso Plaza Arts transfirió gratuitamente a la compañía. Estos bienes la compañía los mantiene como disponibles para ser enajenados.

11. MAQUINARIA, VEHICULOS, MUEBLES Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Maquinaria, vehículos, muebles y equipos, neto:</u>			
Equipo de computación		82,288	108,196
Maquinaria		133,346	176,615
Equipo de encofrado		76,201	89,715
Muebles y enseres		73,047	32,070
Vehículo		8,853	(2,375)
		<u>373,735</u>	<u>404,221</u>
<u>Maquinaria, vehículos, muebles y equipos, costo:</u>			
Equipo de computación		602,047	582,454
Maquinaria		321,510	317,873
Equipo de encofrado		135,135	135,135
Muebles y enseres		168,005	119,697
Vehículo		35,690	33,314
		<u>1,262,387</u>	<u>1,188,473</u>

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Maquinaria, vehículos, muebles y equipos, depreciación acumulada:</u>		
Equipo de computación	(519,759)	(474,258)
Maquinaria	(188,164)	(141,258)
Equipo de encofrado	(58,934)	(45,420)
Muebles y enseres	(94,958)	(87,627)
Vehículo	(26,837)	(35,689)
	<u>(888,652)</u>	<u>(784,252)</u>
	<u>373,735</u>	<u>404,221</u>

Los movimientos de maquinaria, vehículos, muebles y equipos fueron como sigue:

	Saldo al 31-12-2018	Adquisiciones	Bajas, ventas, ajustes	Saldo al 31-12-2019
Costo:				
Equipo de computación	582,454	21,410	(1,817)	602,047
Maquinaria	317,873	-	3,637	321,510
Equipo de encofrado	135,135	-	-	135,135
Muebles y enseres	119,697	48,308	-	168,005
Vehículos	33,314	-	2,376	35,690
Total, costo	1,188,473	69,718	4,196	1,262,387
Depreciación acumulada:				
Equipo de computación	(474,258)	(45,501)	-	(519,759)
Maquinaria	(141,258)	(35,789)	(11,117)	(188,164)
Equipo de encofrado	(45,420)	(13,514)	-	(58,934)
Muebles y enseres	(87,627)	(7,331)	-	(94,958)
Vehículos	(35,689)	(2,591)	11,443	(26,837)
Total, depreciación acumulada	(784,252)	(104,726)	326	(888,652)
Total, neto	404,221	(35,008)	4,522	373,735

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

12. ACTIVOS POR DERECHO DE USO.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019
Costo	153,820
Depreciación acumulada	(101,956)
	<u>51,864</u>

Al 31 de diciembre del 2019 corresponde a los siguientes contratos por derecho de uso:

- Mercedes Tello Zuñiga, arrendamiento de inmueble ubicado en la Calle Moreno Bellido E6-54 y Avenida Amazonas, por un valor de 2,174 mensuales, por un plazo de 1 año.
- Casscarsone, arrendamiento de inmueble (bodegas) ubicado en la Panamericana E35 y Calle S/N Vía Pifo, Sector del Nuevo Aeropuerto, por un valor de 3,200, por un plazo de 1 año.
- Arvaljo S.A., arrendamiento de inmueble ubicado en el Lote 3 y construcción de la manzana "D" de la urbanización hecha por la Cooperativa de Vivienda "Juan Montalvo del Barrio La Carolina", Parroquia Benalcázar, por un valor de 3,000, por un plazo de 1 año.
- Mirian de Lourdes Cadena Prado, arrendamiento de inmueble ubicado Calle Moreno Bellido y Av. Amazonas esquina No. E6-64, por un valor de 2,650, por un plazo de 27 meses.

Por la aplicación de la NIIF 16 se reconocieron un pasivo por arriendo por 60,080.

13. CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Proveedores	176,933	242,423
Provisión gastos	5,562	5,562
	<u>182,495</u>	<u>247,985</u>

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

14. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Jubilación Patronal	-	183,172
Obligaciones con el IESS	61,832	60,125
Beneficios sociales	51,328	48,834
Sueldos por pagar	1,208	10,228
Participación trabajadores	(1) 52,620	10,143
Otros	10,568	6,696
	177,556	319,198

(1) Los movimientos de participación trabajadores por pagar fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Saldo inicial	10,143	-
Provisión del año	52,620	10,143
Pagos	(10,143)	-
Saldo final	52,620	10,143

15. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Jubilación patronal	1,655,791	1,473,273
Desahucio	429,563	399,083
	2,085,354	1,872,356

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Saldos al comienzo del año	1,473,273	1,470,191
Costo de los servicios del período corriente	291,712	203,454
Costo por intereses	34,706	25,494
Pérdidas actuariales	(95,231)	2,625
Ajuste reservas años anteriores	(48,669)	92,559
Beneficios pagados	-	(321,050)
Saldo al final del año	1,655,791	1,473,273

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

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

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Saldos al comienzo del año	399,083	417,499
Costo de los servicios del período corriente	85,250	48,204
Costo por intereses	14,737	11,050
Pérdida (ganancia) actuarial	(22,578)	(20,143)
Ajuste reserva años anteriores	(46,929)	26,106
Beneficios pagados	-	(83,633)
Saldo al final del año	429,563	399,083

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al resultado del año.

Los supuestos actuariales utilizados para propósitos de los cálculos actuariales fueron los siguientes:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Tasa de descuento	3,13%	4,10%
Tasa de incremento salarial	3,60%	2,10%
Tasa de rotación promedio	11,78%	11,70%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

16. IMPUESTOS.

Un resumen de los saldos por cobrar y pagar fue como sigue

16.1. Activos y pasivos del año corriente.

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	72,283	92,880
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta por pagar del año corriente	186,314	140,412
Impuesto a la renta del año 2018	30,826	-
Impuesto al valor agregado por pagar	58,446	187,492
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	21,358	14,552
Retenciones en la fuente de impuesto al valor agregado por pagar	3,187	4,910
	300,131	347,366

16.2. Conciliación Tributaria. - La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones fue como sigue:

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	298,182	175,893
(Menos) Ingresos exentos	(257,138)	(119,747)
(Más) Gastos no deducibles	836,191	657,928
(Menos) Deducciones por leyes especiales	(131,978)	(152,427)
Utilidad (pérdida) gravable	745,257	561,647
Impuesto a la renta causado 25%	186,314	140,412
Tarifa efectiva de impuesto a las ganancias del período	25%	25%
Impuesto a las ganancias del período	186,314	140,412
Crédito tributario a favor de la empresa	(72,283)	(92,880)
Saldo por pagar	114,031	47,532

Movimiento del crédito tributario de impuesto a las ganancias.

Los movimientos del impuesto a las ganancias fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Saldo inicial	92,880	67,868
Pagos	(92,880)	(67,868)
Crédito tributario por retenciones en la fuente	72,283	92,880
Saldo final	72,283	92,880

16.3. Saldos del impuesto diferido. - los saldos por impuestos diferidos son como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Activos por impuestos diferidos:</u>		
Jubilación	258,187	67,672
Costo amortizado	76,982	65,347
Derecho de uso	2,010	-
	337,179	133,019

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Pasivos por impuestos diferidos:</u>		
Activos fijos	7,357	6,427
Costo amortizado	393	16,935
	<u>7,750</u>	<u>23,362</u>

Un resumen de las diferencias entre las bases tributarias y financieras, que originaron los impuestos diferidos, fue como sigue:

	Base	
	Tributaria	Financiera
<u>Diciembre 31, 2019:</u>		
Jubilación	-	1,032,748
Costo amortizado	-	307,928
Derecho de uso	-	8,040
	-	<u>1,348,716</u>

El movimiento de activos de impuestos diferidos, fue como sigue:

Concepto	Saldo inicial	Generado en el año	Recuperados / reversados en el año	Saldo final
<u>Año terminado en diciembre 31, 2019:</u>				
Jubilación	67,672	190,515	-	258,187
Costo amortizado	65,347	55,034	(43,399)	76,982
Derecho de uso	-	4,866	(2,856)	2,010
	<u>133,019</u>	<u>250,415</u>	<u>(46,255)</u>	<u>337,179</u>

El movimiento de pasivos de impuestos diferidos, fue como sigue:

Concepto	Saldo inicial	Generado en el año	Recuperados / reversados en el año	Saldo final
<u>Año terminado en diciembre 31, 2019:</u>				
Activo fijo	6,427	930	-	7,357
Costo amortizado	16,935	-	(16,542)	393
	<u>23,362</u>	<u>930</u>	<u>(16,542)</u>	<u>7,750</u>

16.4. Aspectos tributarios.Tarifa del impuesto a las ganancias.Provisión para los años 2019 y 2018.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 25%.

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

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

Anticipo para los años 2019 y 2018.

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

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

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

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2017 al 2019.

Notas a los Estados Financieros**(Expresadas en dólares)****Precios de transferencia.**

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

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar adicional al anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros**(Expresadas en dólares)**

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$15,000.

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros**(Expresadas en dólares)**

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

Impuesto a la renta.

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

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

- Retención de hasta el 25%, si se reparte a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador.
 - Retención del 25% si se reparte en favor de personas naturales o jurídicas, no residentes en Ecuador.
 - Retención del 35% si se reparte en favor de accionistas constituidos o ubicados en paraísos fiscales, o cuando no se haya cumplido el deber de informar sobre los propietarios de los títulos representativos de capital (accionistas, socios, beneficiarios)
- b) Se elimina la obligación de determinar y pagar el anticipo de impuesto a la renta, el cual podrá ser pagado de manera voluntaria, aplicando una fórmula equivalente al 50% del impuesto causado menos retenciones.
- c) Serán deducibles las provisiones por desahucio y jubilación patronal respaldados en estudios actuariales. Para la jubilación la deducción aplicará sobre empleados con tiempo de servicio mayor a 10 años con el mismo empleador, y los aportes en efectivo de estas provisiones sean administradas por empresas especializadas.
- d) Se establece una deducción adicional del 50% sobre los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales.
- e) Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas, y proyectos deportivos previamente calificados.

Impuesto al valor agregado:

- a) Se grava con tarifa 0% a las flores, follajes, ramas cortadas, cultivo agrícola o actividad agropecuaria, tractores de llantas de hasta 300 hp, glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos, papel periódico, y para el sector pesquero industrial en la compra de embarcaciones, maquinaria y materiales.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- b) Se incluye como hecho generador del IVA (tarifa 12%) la importación de servicios digitales.
- c) Se incluye como servicios gravados con el 0% de IVA el suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube, y recarga eléctrica de vehículos.
- d) Se excluye como agentes de retención de IVA a los exportadores y a los operadores de turismo que facturan turismo receptivo. Se incluye como agentes de retención a las emisoras de tarjetas de crédito por pagos de servicios digitales.

Impuesto a la salida de divisas:

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

Otras reformas:

- a) Se establece el régimen impositivo para microempresas el cual implica el pago del impuesto a la renta del 2% sobre ingresos brutos, presentación de declaraciones semestrales de IVA e ICE, no obligación de actuar como agente de retención, excepto en importación de servicios.
- b) Se establece una contribución temporal para contribuyentes que en el año 2018 tuvieron ingresos gravados mayores a US\$ 1.000.000, la cual deberá ser pagada en los años 2020, 2021 y 2022, considerando una tarifa que va del 0,10% hasta el 0,20% sobre los ingresos del 2018. Esta contribución no es deducible y tampoco puede ser utilizada como crédito tributario.
- c) Los exportadores podrán acceder a un mecanismo de devolución simplificada de tributos al comercio exterior, excepto el IVA.

17. PATRIMONIO.

17.1. Capital. - Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social es de 60,000 y está constituido por 60,000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

17.2. Reservas. - Esta cuenta está conformada por:

Legal. la Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance, como mínimo, el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

17.3. Otros resultados integrales. - Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a las pérdidas y ganancias actuariales netas de impuestos diferidos.

17.4. Resultados acumulados.

Utilidades acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponden a ingresos por 6,243,067 y 5,714,530 respectivamente.

La información sobre los contratos que componen los ingresos de los años 2019 y 2018 se encuentra a disposición al momento de solicitar el detalle por parte de los interesados.

19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Sueldos y beneficios Sociales	4,442,902	4,178,508
Jubilación y desahucio	426,406	288,202
Gastos de Personal	355,486	329,519
Interés implícito clientes	220,134	264,491
Seguros y reaseguros	159,320	197,258
Depreciaciones	134,619	108,441
Honorarios	133,641	181,210
Otros	119,979	81,893
Suman y pasan	5,992,487	5,629,522

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Suman y vienen	5,992,487	5,629,522
Servicios básicos	118,781	111,950
Depreciación por derecho de uso	101,956	-
Interés costo amortizado	90,062	13,601
Mantenimiento	72,693	106,456
Gastos de viaje	65,369	54,658
Participación trabajadores	52,620	10,143
Suministros de oficina	37,034	48,891
Provisión cuentas incobrables	36,935	30,243
Seguridad	32,090	44,068
Impuestos y contribuciones	22,714	22,804
Gastos de transporte	15,984	19,500
Gastos de Gestión	7,015	34,988
Arriendo	2,595	136,458
	6,648,335	6,263,282

20. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Venta de chatarra	181,684	153,626
Alquiler maquinaria y equipo	173,669	59,220
Jubilación patronal	151,679	-
Otros ingresos	85,742	80,631
Arriendo de oficinas	66,000	316,779
Intereses ganados	49,129	-
	707,903	610,256

21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar y pagar a relacionadas fue como sigue:

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Cuentas por cobrar relacionadas:				
Uribe y Schwarzkopf S.A.	Administración	Comercial	1,126,963	1,128,666
Inmoexpres S.A.	Administración	Comercial	937,238	937,238
Inmobiliaria Ventura S.A.	Administración	Comercial	519,000	-
Arvaljo S.A.	Administración	Comercial	421,696	-
Constructora Constelite S.A.	Administración	Comercial	168,000	168,000
Paseo san Francisco	Administración	Comercial	166,700	166,700
Corpoventura	Administración	Comercial	119,590	19,750
Fideicomiso Parque Real	Administración	Comercial	100,692	100,692
Fideiark Quito	Administración	Comercial	95,600	-
Fideicomiso Cumbaya Parc	Administración	Comercial	78,296	10,935
Fideicomiso US-Mupi	Administración	Comercial	75,180	-
Fideicomiso Metro Plaza	Administración	Comercial	55,996	83,382
Gaia	Administración	Comercial	29,045	-
Fideicomiso OH	Administración	Comercial	21,360	-
Fideicomiso Aqua	Administración	Comercial	9,634	8,300
Servihabitat S.A.	Administración	Comercial	2,025	1,134
Proyectos Varios	Administración	Comercial	-	8,799
Fideicomiso Tola Grande	Administración	Comercial	-	15,147
Fideicomiso One	Administración	Comercial	-	414
Cuentas y documentos a cobrar a clientes	Administración	Comercial	337,017	1,494,766
Varios por cobrar	Administración	Comercial	638,281	703,148 g
			4,902,313	4,847,071
(-) Costo amortizado			(407,720)	(387,820)
(-) Provisión deterioro cuentas por cobrar		(1)	(105,885)	(149,868)
			4,388,708	4,309,383

(1) Cambios en el deterioro acumulados de cuentas incobrables, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Saldo inicial	(149,868)	-
Provisión del año	-	(149,868)
Reverso	43,983	-
Saldo final	105,885	(149,868)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Cuentas por pagar proveedores relacionados:				
Fideicomiso QORNER	Administración	Comercial	26,150	-
Fideicomiso US Ruta Viva	Administración	Comercial	20,000	-
Paseo San Francisco	Administración	Comercial	18,335	18,335
Otros Proyectos	Administración	Comercial	-	19,570
Fideicomiso Metro Plaza	Administración	Comercial	-	124,531
Fideicomiso Cumbaya Park	Administración	Comercial	-	74,820
Fideicomiso Park Quito	Administración	Comercial	-	6,300
Icon-Shirys 18	Administración	Comercial	-	5,000
Arvaljo S.A.	Administración	Comercial	-	2,175
Cosmopolitan Suites	Administración	Comercial	-	1,300
Fideicomiso Catalina Aldaz	Administración	Comercial	-	976
			64,485	253,007

22. CONTRATOS.

A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por la Compañía con sus clientes, proveedores y terceros, vigentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

- a. El 03 de abril del 2019, la Compañía celebró un contrato con el Fideicomiso QORNER representado por su fiduciaria, la Compañía FIDEVAL S.A., para la administración de construcción del proyecto inmobiliario QORNER, siendo la responsabilidad construya bajo la modalidad de administración delegada del proyecto inmobiliario QORNER. Los honorarios por los servicios de administración de construcción del proyecto inmobiliario equivalen al 8% de los costos directos totales de la construcción más el rubro correspondiente del Impuestos al Valor Agregado IVA.
- b. El 05 de abril del 2019, la Compañía celebró un contrato con el Fideicomiso EPIQ representado por su fiduciaria, la Compañía FIDEVAL S.A., para la administración de construcción del proyecto inmobiliario EPIQ, siendo la responsabilidad de la constructora administrar y encargarse de la supervisión y coordinación técnica del desarrollo de la construcción, bajo la modalidad de administración delegada del proyecto inmobiliario EPIQ. Los honorarios por los servicios de administración de construcción del proyecto inmobiliario equivalen al 9% de los costos directos totales de la construcción más el rubro correspondiente del Impuestos al Valor Agregado IVA.

Notas a los Estados Financieros**(Expresadas en dólares)**

-
- c. El 21 de marzo del 2018, la Compañía celebró un contrato con el Fideicomiso **AQUARELA** representado por su fiduciaria, la Compañía **FIDEVAL S.A.**, para la administración de construcción del proyecto inmobiliario **AQUARELA**, siendo la responsabilidad construya bajo la modalidad de administración delegada del proyecto inmobiliario **AQUARELA**. Los honorarios por los servicios de administración de construcción del proyecto inmobiliario equivalen al 9% de los costos directos totales de la construcción más el rubro correspondiente del Impuestos al Valor Agregado IVA.
 - d. El 01 de agosto del 2018, la Compañía celebró un contrato con el Fideicomiso **SHYRIS 18** representado por su fiduciaria, la Compañía **FIDEVAL S.A.**, para la administración de construcción del proyecto inmobiliario **SHYRIS 18**, siendo la responsabilidad construya bajo la modalidad de administración delegada del proyecto inmobiliario **SHYRIS 18**. Los honorarios por los servicios de administración de construcción del proyecto inmobiliario equivalen al 9% de los costos directos totales de la construcción más el rubro correspondiente del Impuestos al Valor Agregado IVA.
 - e. El 11 de septiembre del 2018, la Compañía celebró un contrato con el Fideicomiso **US Ruta Viva** representado por su fiduciaria, la Compañía **FIDEVAL S.A.**, para la administración de construcción del proyecto inmobiliario **US Ruta Viva**, siendo la responsabilidad construya bajo la modalidad de administración delegada del proyecto inmobiliario **US Ruta Viva**. Los honorarios por los servicios de administración de construcción del proyecto inmobiliario equivalen al 9% de los costos directos totales de la construcción más el rubro correspondiente del Impuestos al Valor Agregado IVA.
 - f. El 12 de junio del 2017, la Compañía celebró un contrato con el Fideicomiso Inmobiliario **PARK Quito** representado por su fiduciaria, la Compañía **FIDEVAL S.A.**, para la administración de construcción del proyecto inmobiliario **UNIQUE**, siendo la responsabilidad construya bajo la modalidad de administración delegada del proyecto inmobiliario **UNIQUE**. Los honorarios por los servicios de administración de construcción del proyecto inmobiliario equivalen al 9% de los costos directos totales de la construcción más el rubro correspondiente del Impuestos al Valor Agregado IVA.
 - g. El 01 de octubre del 2016, la Compañía celebró un contrato con el Fideicomiso Inmobiliario **ONE** representado por su fiduciaria, la Compañía **FIDEVAL S.A.**, para la administración de construcción del proyecto inmobiliario **ONE**, siendo la responsabilidad construya bajo la modalidad de administración delegada del proyecto inmobiliario **ONE**. Los honorarios por los servicios de administración de construcción del proyecto inmobiliario equivalen al 8% de los costos directos totales de la construcción más el rubro correspondiente del Impuestos al Valor Agregado IVA.

23. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

24. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores, o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores, o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

25. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Octubre 8, 2020), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

Emergencia Sanitaria - COVID-19:

De acuerdo a lo mencionado en el Acuerdo Ministerial 126 emitido en el Registro Oficial Suplemento 160 de 12 de marzo de 2020, el Gobierno Ecuatoriano declaró el Estado de Emergencia Sanitaria en todos los establecimientos del Sistema Nacional de Salud por 60 días pudiéndose extender en caso de ser necesario. Adicionalmente, posteriormente al estado de emergencia se existen ciertas medidas dentro de las cuales se encuentra la restricción de movilidad, esta restricción genera que las operaciones de las Compañías en el Ecuador se vean afectadas considerablemente a partir de esa fecha.

A la fecha de emisión de este informe, de acuerdo al análisis efectuado por la Administración de la Compañía no existen efectos significativos en nuestras operaciones administrativas, financieras y comerciales que deban ser revelados.

26. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 8 de octubre de 2020 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros.
