

PROINMOBILIARIA S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Proinmobiliaria S.A., en adelante "La Compañía", es una organización constituida en el año 1992, cuyo objeto social es la intermediación, mandato inmobiliario, actividades mobiliarias y comerciales.

Los ingresos de la compañía son básicamente por comisiones recibidas de la venta de proyectos inmobiliarios promocionados por las compañías del grupo y por otros promotores inmobiliarios. Las comisiones por venta de propiedades oscilan entre el 3% y 5% del valor de las propiedades vendidas.

La Compañía tiene principalmente cuatro líneas de negocios:

- Comercialización de proyectos inmobiliarios propios
- Comercialización de proyectos inmobiliarios de terceros calificados (reconocidos), por los que comisiona.
- Comercialización de inmuebles mandato (usados), por los que comisiona.
- Gerencia de proyectos (asesoramiento de acuerdo al mercado), por lo que comisiona.

Actualmente la Compañía trabaja con Proyectos VIP (Vivienda de Interés Público / Hasta US\$90 mil el costo de la vivienda) y con Proyectos VIS (Vivienda de Interés Social / Hasta US\$40 mil el costo de la vivienda).

La Compañía mantiene un capital de US\$2.400, dividido en sesenta mil acciones ordinarias y nominativas de US\$0,04 cada una.

La Compañía cuenta con un total de 38 y 52 empleados en 2019 y 2018, respectivamente.

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

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

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

- a) Suspender el libre ejercicio del derecho a la libertad de tránsito, de asociación y de reunión;
- b) Declaración de toque de queda restringiendo la libertad de tránsito y de movilidad, con sus excepciones;

- c) Suspensión de la jornada presencial de trabajo, adoptando la modalidad de teletrabajo, con sus excepciones;
- d) Suspensión de términos y plazos a los que haya lugar, en todo tipo de procesos judiciales, administrativos y de otra índole;
- e) Disponer las requisiciones en casos de externa necesidad en el país, entre otros.

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

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

- a) Disminución de las ventas debido a la paralización de las actividades de los vendedores por la cuarentena y las restricciones de tránsito.
- b) Disminución de costos y gastos de personal como consecuencia de las suspensiones laborales.
- c) Disminución del pasivo por vacaciones debido a los permisos otorgados a empleados.
- d) Mantenimiento de los costos y gastos con disminución de las ventas, afectan los flujos de efectivo.

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

- a) Acoger los instrumentos dados por el Ministerio de Relaciones Laborales para reducir los costos y gastos de personal:
 - Aplicación de la modalidad de teletrabajo para los empleados del área financiera.
 - Suspensión de funciones de empleados de las áreas de ventas, atención al cliente e ingenierías (medida aplicada con cargo a vacaciones).
- b) Presentación de estados financieros, informes de la administración, comisario y auditoría externa correspondientes al ejercicio económico 2019, acogiéndose a las prórrogas otorgadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
- c) Celebración de las Juntas Generales de Accionistas a través de cualquier medio telemático.
- d) Presentación de anexos en los plazos establecidos, sin acogerse a la ampliación de plazos otorgada por el Servicio de Rentas Internas.
- e) Solicitud de facilidades de pago de impuestos al Servicio de Rentas Internas, con el fin de mantener el efectivo disponible.

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

ESPACIO EN BLANCO

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF PYMES.

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

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

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF PYMES sección 26, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la sección 20, y las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la sección 13 o el valor en uso de la sección 27.

Adicionalmente, dentro del alcance de los párrafos 11.27 al 11.32 a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Es un precio cotizado para un activo (o un activo similar) en un mercado activo. Éste suele ser el precio comprador actual.

Nivel 2: Mediciones distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1; el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico (o activo similar) en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas proporciona evidencia del valor razonable.

Nivel 3: Mediciones distintas a los precios cotizados incluidos en los niveles 1 y 2; se estimará el valor razonable utilizando otra técnica de valoración.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

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

- 2.4 Efectivo y bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

- 2.5 Inventarios** - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado.

2.6 Propiedades, planta y equipos

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades, planta y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento. Las partidas de propiedad, planta y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. La propiedad, planta y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. Cualquier ganancia o pérdida en la disposición de un componente de la propiedad, planta y equipo (calculada como la diferencia entre el producto neto de la enajenación y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados.

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento - Después del reconocimiento inicial, las partidas de propiedad, planta y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles - La depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil para cada componente de muebles y equipos.

Las vidas útiles estimadas para el periodo actual son las siguientes:

| <u>Item</u> | <u>Vida útil (en años)</u> |
|---|--------------------------------|
| Edificios | 20 |
| Muebles y enseres, y equipos de oficina | 10 |
| Maquinaria y equipo | 10 |
| Equipos de computación | 3 |

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

2.7.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.7.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales.

Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.8 Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.9 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

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

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

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

2.11 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los ingresos por servicios prestados son reconocidos en los resultados del año a medida en que se devengan.

2.11.1 Prestación de servicios - Se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad, b) Es probable que la compañía reciba beneficios económicos asociados con la transacción, c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y, d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

La Compañía reconoce los ingresos por comisiones ganadas cuando se cumple las siguientes condiciones: a) El cliente firma la promesa de compra del inmueble ofertado, y b) El cliente ha pagado un porcentaje del valor del inmueble que se encuentra establecido en la promesa de compra del activo. La Compañía recibe anticipos de sus clientes que son clasificados en el rubro otras cuentas por pagar, los mismos que son transferidos a los promotores inmobiliarios en plazos que no superan los 180 días.

2.12 Costos y gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.13 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contempla la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.14 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.14.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

2.14.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período.

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

2.14.3 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

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

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.15.1 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

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

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros, en conformidad con NIIF para PYMES, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

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

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

3.2 Estimación de vidas útiles de propiedad, planta y equipos - La estimación de las vidas útiles se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.6.3.

ESPACIO EN BLANCO

4. EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

| | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Caja chica | 393 | 393 |
| Banco del Pichincha C.A. | 53,331 | 10,367 |
| Banco de la Producción S.A. | 19,009 | 3,156 |
| Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito Para La Vivienda Pichincha | 1,105 | 9,226 |
| Banco del Pacífico S.A. | <u>575</u> | <u>1,378</u> |
| Total | <u>74,413</u> | <u>24,520</u> |

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

| | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| <u>Cuentas por cobrar comerciales:</u> | | |
| Cuentas por cobrar relacionadas (Nota 17) | 1,417,048 | 1,577,901 |
| Clientes | 294,668 | 233,812 |
| Ingresos por facturar (1) | 162,290 | 121,154 |
| Clientes mandato terceros | 10,022 | 11,658 |
| (-) Provisión para cuentas incobrables | <u>(32,735)</u> | <u>(33,735)</u> |
| Subtotal | 1,851,293 | 1,910,790 |
| <u>Otras cuentas por cobrar:</u> | | |
| Empleados | 127,369 | 55,533 |
| Anticipo a proveedores | 5,376 | - |
| Otras cuentas por cobrar | <u>10,510</u> | <u>11,509</u> |
| Subtotal | 143,255 | 67,042 |
| Total | <u>1,994,548</u> | <u>1,977,832</u> |

(1) Al 31 de diciembre 2019 y 2018, corresponde a provisiones de ingresos por comisiones pendientes de ser facturadas. El importe se genera en base a reportes internos que muestran el avance estimado de los servicios realizados por comisiones de ventas al cierre de cada periodo.

6. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

| | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lote N° 15 - Viña Chiche y total | - | 25,987 |

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

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

| | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Costo (1) | 220,609 | 939,825 |
| Depreciación acumulada | <u>(202,386)</u> | <u>(291,576)</u> |
| Total | <u>18,223</u> | <u>648,249</u> |
| <i>Clasificación:</i> | | |
| Muebles y enseres | 87,489 | 87,489 |
| Equipos de computación | 81,802 | 81,074 |
| Equipos de oficina | 51,318 | 51,318 |
| Terrenos (1) | - | 529,662 |
| Edificios (1) | <u>-</u> | <u>190,282</u> |
| Total | <u>220,609</u> | <u>939,825</u> |

(1) Al 31 de diciembre de 2019, existía una hipoteca sobre el inmueble ubicado en Calle Bello Horizonte E10-15 y Av. 6 de Diciembre, en Quito, donde funcionaban las oficinas de la Compañía, otorgada como garantía de obligaciones bancarias.

Al 31 de diciembre de 2019, las obligaciones bancarias fueron canceladas, por lo cual se liberó la hipoteca sobre el inmueble (ver Nota 9).

En fecha 17 de diciembre de 2019, fue vendida la mencionada oficina por un valor de US\$775 mil, generando una ganancia de en venta de US\$169 mil (ver Nota 16).

ESPACIO EN BLANCO

Los movimientos del costo y depreciación acumulada de propiedades, planta y equipos son como sigue:

| | Terrenos | Edificios | Muebles y enseres | Equipos de computación | Equipos de oficina | Instalaciones | Total |
|--|-----------|-----------|----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------|-----------|
| Costo: | | | | | | | |
| Saldos al 1 de enero del 2018 | 529,662 | 190,282 | 87,154 | 80,136 | 51,318 | 2,138 | 940,690 |
| Bajas / Ventas | - | - | - | - | (1,480) | (2,138) | (3,618) |
| Adquisiciones | - | - | 335 | 938 | 1,460 | - | 2,753 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2018 | 529,662 | 190,282 | 87,489 | 81,074 | 51,318 | - | 939,825 |
| Ventas / bajas | (529,662) | (190,282) | - | (344) | - | - | (720,288) |
| Adquisiciones | - | - | - | 1,072 | - | - | 1,072 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 | - | - | 87,489 | 81,002 | 51,318 | - | 220,609 |
| Depreciación acumulada: | | | | | | | |
| Saldos al 1 de enero del 2018 | - | (77,274) | (68,270) | (76,360) | (41,845) | - | (263,739) |
| Depreciación | - | (19,028) | (3,465) | (2,358) | (2,986) | - | (27,837) |
| Saldos al 31 de diciembre del 2018 | - | (96,302) | (71,735) | (78,708) | (44,831) | - | (291,576) |
| Ventas / bajas | - | 113,745 | 344 | 344 | - | - | 114,089 |
| Depreciación | - | (17,443) | (3,189) | (1,674) | (2,593) | - | (24,899) |
| Saldos al 31 de diciembre del 2019 | - | - | (74,924) | (80,038) | (47,424) | - | (202,386) |
| Saldos netos 2018 | 529,662 | 93,980 | 15,754 | 2,366 | 6,487 | - | 648,249 |
| Saldos netos 2019 | - | - | 12,565 | 1,764 | 3,894 | - | 18,223 |

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

| | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Cuentas por pagar comerciales:</i> | | |
| Anticipos recibidos de clientes | 149,262 | 416,043 |
| Proveedores | <u>383,558</u> | <u>206,656</u> |
| Subtotal | 532,820 | 624,699 |
| <i>Cuentas por pagar relacionadas:</i> | | |
| Cuentas por pagar compañías relacionadas (Nota 17) | 550,073 | 696,731 |
| Anticipos recibidos compañías relacionadas (Nota 17) | 314,752 | 263,472 |
| Cuentas por pagar accionistas (Nota 17) | <u>154,965</u> | <u>129,169</u> |
| Subtotal | <u>1,019,790</u> | <u>1,089,372</u> |
| Total | <u>1,552,610</u> | <u>1,714,071</u> |
| <i>Clasificación:</i> | | |
| Corriente | 1,450,821 | 1,578,205 |
| No corriente | <u>101,789</u> | <u>135,866</u> |
| Total | <u>1,552,610</u> | <u>1,714,071</u> |

9. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a un préstamo otorgado por Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito Para La Vivienda Pichincha a una tasa nominal de 9.76%, con vencimiento en el año 2025.

Al 31 de diciembre de 2019, el préstamo fue cancelado en su totalidad.

Una reconciliación de pasivos por actividades de financiamiento es como sigue:

| | <u>Enero 1, 2019</u> | <u>Flujo de Efectivo</u> | <u>Diciembre 31, 2019</u> |
|--|----------------------|--------------------------|---------------------------|
| <i>Préstamos bancarios:</i> | | | |
| Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito Para La Vivienda Pichincha | 351,918 | (351,918) | - |

10. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Un resumen de los beneficios a empleados es como sigue:

| | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sueldos por pagar (1) | 87,038 | 47,260 |
| Obligaciones con el IESS | 12,738 | 16,341 |
| Préstamos de empleados con el IESS | 6,098 | 9,882 |
| Décimo tercer sueldo | 6,880 | 7,791 |
| Décimo cuarto sueldo | 4,008 | 6,551 |
| Participación de trabajadores | 4,616 | 2,901 |
| Otras obligaciones con empleados | - | 4,568 |
| Total | <u>121,378</u> | <u>95,294</u> |

(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a obligaciones con empleados por varios conceptos: un valor de US\$39 mil por nómina de empleados del mes de diciembre del 2019, US\$23 mil de acta de finiquito por pagar a una empleada de alta gerencia, US\$15 mil de actas de finiquito por liquidar a otros empleados salidos en 2019, y un valor de US\$10 mil por los sueldos de la alta gerencia del mes de septiembre del 2019 por cancelar.

11. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

| | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Jubilación patronal | 106,197 | 126,682 |
| Bonificación por desahucio | <u>56,427</u> | <u>69,774</u> |
| Total | <u>162,624</u> | <u>196,456</u> |

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

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

| | Año terminado | |
|---|-------------------|-------------------|
| | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
| Saldos al comienzo del año | 126,682 | 104,231 |
| Costo de los servicios del período corriente | 20,240 | 24,474 |
| Costo por intereses, neto | 4,296 | 5,078 |
| Reversión de reserva por trabajadores salidos | <u>(45,021)</u> | <u>(7,101)</u> |
| Saldos al final del año | <u>106,197</u> | <u>126,682</u> |

11.2 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:

| | Año terminado | |
|---|-------------------|-------------------|
| | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
| Saldos al comienzo del año | 69,774 | 60,433 |
| Costo de los servicios del período corriente | 6,182 | 11,390 |
| Costo por intereses, neto | 2,275 | 2,793 |
| Reversión de reserva por trabajadores salidos | <u>(21,804)</u> | <u>(4,842)</u> |
| Saldos al final del año | <u>56,427</u> | <u>69,774</u> |

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

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a otros resultados integrales.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad.

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

| | <u>31/12/2019</u> % | <u>31/12/2018</u> % |
|--|------------------------|------------------------|
| Tasa(s) de descuento | 7.92 | 8.21 |
| Tasa(s) esperada del incremento salarial | 3.59 | 3.91 |

12. IMPUESTOS

12.1 Impuestos por recuperar e impuestos por pagar:

| | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <i><u>Impuestos por recuperar:</u></i> | | |
| Retenciones en la fuente - crédito tributario de impuesto a la renta | 56,648 | 24,405 |
| Impuesto a la utilidad de predios urbanos (1) | 11,928 | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| Total | <u>68,576</u> | <u>24,405</u> |
| <i><u>Impuestos por pagar:</u></i> | | |
| Retenciones en la fuente por pagar | 4,057 | 5,677 |
| Retenciones IVA por pagar | 2,302 | 1,509 |
| IVA por pagar | 748 | 49,726 |
| SRI por pagar | - | 461 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Total | <u>7,107</u> | <u>57,373</u> |

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

ESPACIO EN BLANCO

12.2 Conciliación tributaria contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

| | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta | 26,160 | 13,959 |
| Gastos no deducibles | 33,397 | 56,770 |
| Deducciones adicionales | (14,400) | - |
| Otras diferencias temporarias | (66,826) | - |
| Ingresos exentos | - | (7,102) |
| Gastos no deducibles por ingresos exentos | - | 7,032 |
| Participación trabajadores ingresos exentos | - | 10 |
| Amortización de pérdidas tributarias | - | (17,667) |
| (Pérdida tributaria) utilidad gravable | <u>(21,669)</u> | <u>53,002</u> |
| Impuesto a la renta causado (1) | <u>-</u> | <u>13,251</u> |
| Anticipo calculado (2) | <u>-</u> | <u>15,171</u> |
| Impuesto a la renta reconocido en resultados | <u>-</u> | <u>15,171</u> |
| Retenciones en la fuente del año | (32,243) | (39,580) |
| Impuesto a la plusvalía | (11,928) | - |
| Ajuste de años anteriores | - | 7 |
| Crédito tributario años anteriores | (24,405) | (3) |
| Impuesto a la renta por pagar | <u>(68,576)</u> | <u>(24,405)</u> |

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta para el año 2019 se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante si se incumple con el deber de informar la composición societaria la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%.

(2) A partir de la expedición de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, se estableció la eliminación del anticipo mínimo del impuesto a la renta con cargo al ejercicio 2018. Mediante la aprobación de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria en diciembre del 2019, se elimina el anticipo del impuesto a la renta, dejando la posibilidad de un pago anticipado voluntario del impuesto a la renta, dicha disposición entra en vigor a partir del ejercicio fiscal 2020.

12.3 Saldos del impuesto diferido

| | Saldos al comienzo del año | Reconocido en los resultados | Reconocido directamente en patrimonio | Saldos al final del año |
|--|----------------------------------|------------------------------------|---|-------------------------------|
| <i>Activos (pasivos) por impuestos</i> | | | | |
| <i>Diferidos en relación a:</i> | | | | |
| Pérdidas tributarias no utilizadas | 21,063 | 70 | - | 21,133 |
| Provisión de jubilación patronal | 7,783 | (1,649) | (211) | 5,923 |
| Provisión de bonificación por desahucio | 3,665 | (1,550) | (61) | 2,054 |
| Total | <u>32,511</u> | <u>(3,129)</u> | <u>(272)</u> | <u>29,110</u> |

12.4 Aspectos Tributarios

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

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

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

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

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

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

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

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

Ingresos

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

Gastos Deducibles

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

Tarifa

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

Utilidad en la enajenación de acciones

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

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

Anticipo de Impuesto a la Renta

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

Impuesto al Valor Agregado

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

Impuesto a la Salida de Divisas

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

Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria

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

Contribución única y temporal

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

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

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

Impuesto a la renta

- a) Dividendos, se aplica para dividendos pagados desde el 1 de enero de 2020:
- Distribución a sociedades nacionales y extranjeras estarán gravados: Valor del dividendo *40%*25%= 10%.
 - Mantiene aplicación convenio evitar doble imposición. Si no se reporta cadena APS la retención es del 35%.

b) Intereses por préstamos:

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

c) Anticipo:

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

d) Otros Impuesto a la Renta:

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

ESPACION EN BLANCO

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

13.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de sistemas de información, administrados por el Contador General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

13.1.1 Riesgo de crédito - Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por compañías relacionadas principalmente. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y si es apropiado.

13.1.2 Riesgo de liquidez - El flujo de operaciones de la Compañía depende de los recursos que recibe de sus clientes para cubrir las actividades relacionadas con capital de trabajo.

13.1.3 Riesgo de financiamiento - En razón de que la Compañía para financiar los gastos de capital, la Compañía tienen que recibir flujo de clientes y, si es necesario, de sus accionistas.

13.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

| | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Activos financieros al costo amortizado:</u> | | |
| Efectivo y bancos (Nota 4) | 74,413 | 24,520 |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5) | 1,994,548 | 1,977,832 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Total | <u>2,068,961</u> | <u>2,002,352</u> |
| <u>Pasivos financieros al costo amortizado:</u> | | |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 8) | 1,552,610 | 1,714,071 |
| Préstamos (Nota 9) | - | 351,918 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Total | <u>1,552,610</u> | <u>2,065,989</u> |

13.3 Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

14. PATRIMONIO

14.1 Capital asignado - El capital social de la Compañía asciende a US\$2,400, dividido en sesenta mil acciones ordinarias y nominativas de US\$0.04 cada una.

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

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

| | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Utilidades retenidas | 402,736 | 400,508 |
| Utilidad del año (pérdida del año) | 23,031 | (3,701) |
| Otros resultados integrales | (272) | 514 |
| Ajuste a años anteriores | - | 5,415 |
| Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (1) | (150,706) | (150,706) |
| | <hr/> | <hr/> |
| Total | <u>274,789</u> | <u>252,030</u> |

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

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

ESPACIO EN BLANCO

15. INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

| | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos por facturar (1) | 374,337 | 548,252 |
| Gerencia de proyecto | 195,000 | 180,841 |
| Proyectos de terceros | 141,662 | 366,626 |
| Comisión proyectos propios | 81,330 | 82,298 |
| Ingresos por ferias | 54,566 | 54,182 |
| Mandato particular | 30,712 | 236,733 |
| Trámites legales | 12,558 | 30,451 |
| Ingresos por avalúos | 1,613 | 1,116 |
| Intereses ganados | 429 | 38,830 |
| Otros ingresos | 41 | - |
| Total | <u>892,248</u> | <u>1,539,329</u> |

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a provisiones de ingresos por comisiones pendientes de ser facturadas. El importe se genera en base a reportes internos que muestran el avance estimado de los servicios realizados por comisiones de ventas al cierre del periodo 2019.

16. GASTOS POR NATURALEZA

Un resumen de los gastos es como sigue:

| | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Gastos de ventas:</u> | | |
| Comisiones | 140,569 | 230,499 |
| Sueldos | 136,942 | 141,835 |
| Beneficios sociales | 104,597 | 141,525 |
| Ferías | 42,031 | 71,615 |
| Honorarios, servicios y otros | 28,803 | 137,135 |
| Publicidad | 25,153 | 12,598 |
| Freelance | 23,129 | 14,629 |
| Arriendos | 4,067 | 17,220 |
| Suministros | 2,698 | 2,101 |
| Mantenimiento | 1,407 | 4,785 |
| Alicuotas | 1,291 | 539 |
| Servicios básicos | 831 | 1,274 |
| Impuestos | 258 | 411 |
| Varios | 2,672 | 14,241 |
| Subtotal | <u>514,448</u> | <u>790,407</u> |

| | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Gastos de administración:</u> | | |
| Sueldos | 415,936 | 418,587 |
| Beneficios sociales | 197,764 | 199,381 |
| Comisiones | 30,688 | 49,605 |
| Depreciaciones | 24,899 | 27,837 |
| Jubilación patronal | 20,240 | 24,474 |
| Honorarios | 16,092 | 28,924 |
| Impuestos y contribuciones | 11,353 | 9,040 |
| Movilización | 11,147 | 9,760 |
| Servicios básicos | 10,940 | 12,151 |
| Mantenimiento | 8,153 | 6,381 |
| Arriendos | 5,600 | - |
| Suministros | 5,243 | 5,749 |
| Participación trabajadores | 4,616 | 2,463 |
| Publicidad | 350 | - |
| Varios | 7,645 | 8,217 |
| Subtotal | <u>770,666</u> | <u>802,569</u> |
| <u>Gastos financieros:</u> | | |
| Intereses financieros | 47,098 | 38,994 |
| Gastos financieros jubilación patronal y desahucio | 6,571 | 7,872 |
| Comisiones financieras | 38 | 618 |
| Otros gastos financieros | 1,236 | 6,745 |
| Subtotal | <u>54,943</u> | <u>54,229</u> |
| <u>Otros ingresos:</u> | | |
| Ingresos por arriendos (1) | (176,862) | (52,300) |
| Ganancia en venta oficina matriz (2) | (168,800) | - |
| Reversión de provisiones de jubilación y desahucio | (66,826) | (11,944) |
| Otros ingresos | (61,480) | (57,591) |
| Subtotal | <u>(473,968)</u> | <u>(121,835)</u> |
| Total | <u>811,146</u> | <u>1,471,141</u> |

(1) Al 31 de diciembre de 2019, un valor de US\$17 mil corresponde al arriendo de la oficina matriz, a las Compañías Replay S.A. y Proparqueos Cía. Ltda., desde enero 2019 hasta la fecha de su venta en diciembre 2019. Adicionalmente, un valor de US\$159 mil corresponde al arriendo de consultorios en el Hospital de Los Valles, de junio a diciembre 2019, a razón del contrato de cesión celebrado el 1 de junio del año 2019 entre Proinmobiliaria S.A. y Promotora Equinoccio S.A., donde la última cede el contrato de arrendamiento que mantiene suscrito con la Universidad San Francisco de Quito.

(2) En fecha 17 de diciembre de 2019, fue vendida la oficina ubicada en Calle Bello Horizonte E10-15 y Av. 6 de Diciembre, en la ciudad de Quito, por un valor de US\$775 mil, generando una ganancia de en venta de US\$169 mil (ver Nota 7).

17. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas es el siguiente:

| | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| <i><u>Cuentas por cobrar relacionadas:</u></i> | | |
| Fideicomiso Arupos De La Hacienda Uno | 522,122 | 59,357 |
| Fideicomiso Mercantil Troje Norte | 327,166 | 314,656 |
| Ingresos por facturar | 212,047 | 427,098 |
| Fideicomiso Los Ceibos | 120,837 | 11,003 |
| Fideicomiso Altos de la Colina | 106,172 | 98,348 |
| Fideicomiso Cerros de Cumbaya | 62,589 | 18,225 |
| Proparquesos Cía. Ltda. | 37,079 | 40,596 |
| Viviensa S.A. | 14,250 | 376,406 |
| Fideicomiso Navarra Town Houses III | 7,450 | 211,792 |
| Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A. | 3,855 | - |
| Fideicomiso Navarra Town Houses | 1,018 | 3,991 |
| Inmobiliaria Senior Suites Seniorcumbaya S.A. | 900 | - |
| Replay S.A. | 875 | 1,352 |
| Fideicomiso Navarra Town Houses II | 147 | 2,374 |
| Qualisabor S.A. | 95 | 1,004 |
| Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Altos Dos | 79 | - |
| Fideicomiso Consultorios II Hospital De Los Valles | - | 5,719 |
| Hospiclean S.A. | - | 1,617 |
| Fideicomiso Rancho San Francisco | - | 548 |
| Otros | 367 | 3,815 |
| Subtotal | <u>1,417,048</u> | <u>1,577,901</u> |
| | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
| <i><u>Cuentas por pagar compañías relacionadas:</u></i> | | |
| Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A. | 259,840 | 196,724 |
| Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Altos Dos | 112,191 | 24,110 |
| Promotora Equinoccio S.A. Proequinoccio | 96,524 | 430,528 |
| Fideicomiso Navarra Town Houses III | 44,700 | - |
| Fideicomiso Navarra Town Houses | 21,670 | 21,670 |
| Fideicomiso Arupos De La Hacienda Uno | 4,122 | - |
| Hospiclean Cía. Ltda. | 3,846 | - |
| Codimca S.A. | - | 13,243 |
| Fideicomiso Rancho San Francisco | - | 6,244 |
| Fideicomiso Suite | - | 1,836 |
| Proparquesos Cía. Ltda. | - | 1,500 |
| Otros | 7,180 | 36,598 |
| Subtotal | <u>542,893</u> | <u>696,731</u> |

| | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Anticipos recibidos compañías relacionadas (1):</u> | | |
| Fideicomiso Los Ceibos | 216,338 | 50,000 |
| Fideicomiso Mercantil Troje Norte | 38,363 | 25,649 |
| Fideicomiso Cumbres de Navarra | 19,995 | 19,323 |
| Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Altos Dos | 15,000 | 15,000 |
| Fideicomiso Navarra Town Houses | 14,958 | 15,225 |
| Navarra II - Custodio | 6,542 | 1,000 |
| Fideicomiso Navarra Town Houses II | 2,325 | - |
| Fideicomiso Altos de la Colina II | 77 | - |
| Fideicomiso Navarra Town Houses III | - | 95,467 |
| Fideicomiso Riveras de Quitumbe | - | 31,729 |
| Fideicomiso Altos de la Colina | - | 10,079 |
| Otros | 1,154 | - |
| Subtotal | <u>314,752</u> | <u>263,472</u> |
| <u>Cuentas por pagar accionistas:</u> | | |
| Préstamos de accionistas y subtotal (2) | <u>154,965</u> | <u>129,169</u> |
| Total | <u>1,019,790</u> | <u>1,089,372</u> |

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a anticipos recibidos de los clientes que firmaron una promesa de compraventa para adquirir inmuebles de los proyectos de los Fideicomisos. Dichos anticipos son mantenidos en custodia por la Compañía hasta que factura su comisión por las ventas y entrega los valores en custodia al Fideicomiso.
- (2) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a préstamos recibidos de los accionistas para financiamiento de capital de trabajo, serán pagados una vez canceladas las obligaciones corrientes.

Compensación del personal clave de la gerencia:

| | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beneficios a corto plazo | 202,104 | 197,186 |
| Beneficios a largo plazo (1) | <u>7,567</u> | <u>11,869</u> |
| Total | <u>209,671</u> | <u>209,055</u> |

- (1) Al 31 de diciembre de 2019, se retiró una persona de la alta gerencia.

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 6, de 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 6, de 2020 y serán presentados a su junta para aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.
