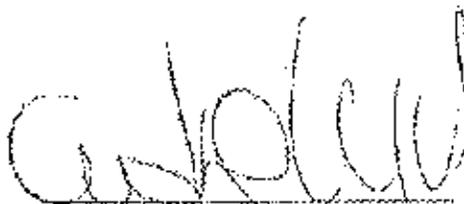


PROMOTORA EQUINOCCIO, PROEQUINOCCIO S.A.

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

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
		<u>(en U.S. dólares)</u>	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	5	36,064	2,952
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	2,084,918	2,612,142
Impuestos por recuperar	11	19,240	89,083
Activos disponibles para la venta		5,000	5,000
Total activos corrientes		<u>2,145,222</u>	<u>2,689,177</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión	7	1,578,912	1,009,563
Otros activos	8	2,263,480	1,654,430
Impuesto diferido		983	983
Total activos no corrientes		<u>3,843,385</u>	<u>2,665,000</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>6,988,607</u></u>	<u><u>5,354,263</u></u>

Ver notas a los estados financieros



Alison Carolina Wright Salvador
Presidente Ejecutivo



Myriam Carmon
Contadora

PROMOTORA EQUINOCCIO, PROEQUINOCCIO S.A.

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

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
		<u>(en U.S. dólares)</u>	
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	9	393,197	112,674
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	3,786,486	3,267,366
Impuestos por pagar	11	1,161	1,493
Beneficios a empleados		938	425
Total pasivos corrientes		<u>4,180,781</u>	<u>3,402,958</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	9	-	138,345
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	759,781	729,859
Total pasivos no corrientes		<u>759,781</u>	<u>868,204</u>
TOTAL PASIVOS		<u>4,930,942</u>	<u>4,269,162</u>
PATRIMONIO:	15		
Capital social		120,800	120,800
Reservas		41,329	41,329
Resultados acumulados		866,536	922,972
TOTAL PATRIMONIO		<u>1,048,665</u>	<u>1,085,101</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>5,998,607</u>	<u>5,354,263</u>

Ver notas a los estados financieros



Allison Carolina Wright Salvador
Presidente Ejecutivo



Myriam Camión
Contadora

PROMOTORA EQUINOCCIO, PROEQUINOCCIO S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Notas	Año terminado	
		31/12/2019	31/12/2018
(en U.S. dólares)			
INGRESOS	14	507,657	483,320
Gastos de administración	15	(160,261)	(212,486)
Gastos de proyectos	15	(9,337)	(22,832)
Gastos financieros	15	(167,761)	(213,474)
Otros gastos	15	(151,643)	-
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(1,275)	34,488
Impuesto a la renta:	11		
Corriente		(35,161)	(17,939)
Diferido		-	(2,632)
TOTAL (PÉRDIDA) UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		(36,436)	13,907

Ver notas a los estados financieros



Alison Carolina Wright Salvador
Presidenta Ejecutivo



Myriam Carrión
Contadora

PROMOTORA EQUINOCCIO, PROEQUINOCCIO S.A.

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

	Nota	Capital social	Reservas	Por adopción de NIIF's (en U.S. dólares)	Resultados acumulados			Total
					Reserva de capital	Otros resultados integrales	Utilidades retenidas	
Saldos al 1 de enero del 2018		120,800	41,329	(45,323)	40,802	-	335,993	493,601
Utilidad del año		-	-	-	-	-	13,907	13,907
Otro resultado integral del año		-	-	-	-	577,593	-	577,593
Saldos al 31 de diciembre del 2018		120,800	41,329	(45,323)	40,802	577,593	349,900	1,085,101
Reclasificación reserva de capital		-	-	-	(40,802)	-	40,802	-
Pérdida del año		-	-	-	-	-	(36,436)	(36,436)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	13	120,800	41,329	(45,323)	-	577,593	354,266	1,048,665

Ver notas a los estados financieros


Alison Carolina Wright Salvador
Presidente Ejecutivo

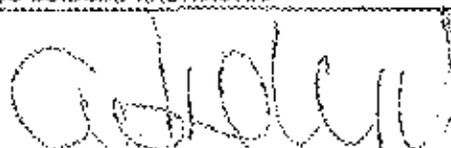

Myriam Carfión
Contadora

PROMOTORA EQUINOCCIO, PROEQUINOCCIO S.A.

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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
		<u>(en U.S. dólares)</u>	
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN)			
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		1,085,131	586,883
Pagado a proveedores y relacionadas		(163,984)	(299,927)
Impuesto a la renta pagado		(17,445)	(22,323)
Otros gastos, neto		(151,643)	(1,065)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación		<u>712,059</u>	<u>(466,632)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de propiedades de inversión		(628,465)	-
Incremento de derechos fiduciarios		(608,050)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(1,237,505)</u>	<u>-</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Préstamos recibidos de (pagados a) bancos, neto		143,178	(194,050)
Pago de intereses		(187,034)	(212,408)
Préstamos recibidos de accionistas, neto		502,414	777,905
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de Financiamiento		<u>558,558</u>	<u>461,446</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:			
incremento (disminución) neto durante el año		39,112	(5,186)
Saldo al inicio del año		2,952	8,138
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	5	<u>36,064</u>	<u>2,952</u>

Ver notas a los estados financieros


Alison Carolina Wright Salvador
Presidente Ejecutivo


Myriam Carrión
Contadora

PROMOTORA EQUINOCCIO, PROEQUINOCCIO S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Promotora Equinoccio, Proequinoccio S.A. en adelante "La Compañía", es una compañía nacional establecida bajo las leyes ecuatorianas en la ciudad de Quito el 20 de julio de 1995. Con fecha 22 de abril de 2013, la Compañía efectuó una reforma a sus estatutos sociales, cambiando el objeto social de la empresa.

Su objeto social es la gerencia, desarrollo, control, fiscalización y administración de construcciones civiles y proyectos urbanísticos. Desarrollar fideicomisos por medio de compañías fiduciarias legalmente constituidas para estos propósitos y los utilizará como mecanismos de control en la gerencia, desarrollo, fiscalización y administración de construcciones civiles y proyectos urbanísticos; además, la compra venta para sí de derechos, acciones y participaciones con recursos propios y como un medio para el cumplimiento de sus objetivos sociales; y complementariamente podrá dedicarse a la compra, venta y negociación en general sea de comercio interno, importación y exportación de bienes, partes, piezas y equipos necesarios para las actividades descritas anteriormente.

Promotora Equinoccio, Proequinoccio S.A. es la compañía constituyente beneficiaria de algunos fideicomisos. Sus ingresos más importantes se generan cuando se liquidan los fideicomisos y recibe las utilidades. Por otra parte, la Compañía mantiene bienes inmuebles, los cuales arrienda para obtener ingresos.

Durante el año 2019, sus ingresos provienen de la asesoría de proyectos y del alquiler de bienes inmuebles, principalmente.

La Compañía mantiene un capital de US\$120,800, dividido en ciento veinte mil ochocientas acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de US\$1 cada una.

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

Venta de propiedades de Inversión

La Compañía firmó una promesa de compraventa con la Universidad San Francisco de Quito el 03 de febrero de 2020, por un valor de US\$1.8 millones, para vender el 92% de las propiedades de inversión que mantiene la Compañía (consultorios, parqueaderos y bodegas).

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

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

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

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

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

- a) Paralización del ingreso de efectivo proveniente de la venta de bienes inmuebles debido a la reducción de las actividades por la cuarentena y las restricciones de tránsito y circulación en general. Las notarías no están operando; por lo cual, no se puede firmar la escritura de compraventa ni el cliente liquida el efectivo.
- b) Mantenimiento de las obligaciones bancarias por más tiempo al extender los plazos de pago.
- c) Mantenimiento de los costos y gastos con disminución de las ventas, afectan los flujos de efectivo.
- d) Disminución del crédito tributario con el Servicio de Rentas Internas al utilizarlo para pagar las obligaciones tributarias.

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

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

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

2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

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

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

NIIF 16 Arrendamientos

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

Los detalles para los nuevos requerimientos se describen en la Nota 3.8.2.

(a) Impacto de la contabilidad como arrendador

La NIIF 16 no contiene cambios sustanciales en la manera en la que un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y la contabilización para estos dos tipos de arrendamientos se lleva de manera distinta.

Por otro lado, la NIIF 16 cambió y amplió las revelaciones necesarias, en particular aquellas referentes a como el arrendador administra los riesgos resultantes del interés residual en activos arrendados.

Bajo NIIF 16, un arrendador intermedio debe contabilizar el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El arrendador intermedio debe clasificar el subarrendamiento como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso resultante del arrendamiento principal (y no en referencia al activo subyacente como era bajo la NIC 17).

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

La Compañía como arrendatario:

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

La Compañía como arrendadora:

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

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

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

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

Modificaciones a IAS 28 Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos La Entidad adoptó las modificaciones a la IAS 28 por primera vez en el período actual. La modificación clarifica que la IFRS 9, incluyendo sus requisitos por deterioro, aplica a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto al cual no es aplicable el método de participación.

Esto incluye participaciones a largo plazo que, en sustancia, forman parte de las inversiones netas en una asociada o negocio conjunto. La Entidad aplica IFRS 9 a dichas participaciones de largo plazo a las que previamente aplicaba la IAS 28. Al aplicar la IFRS 9, la Entidad no toma en cuenta ninguno de los ajustes del importe en libros de las participaciones a largo plazo requeridas por la IAS 28 (por ejemplo, ajustes al importe en libros de participaciones a largo plazo surgidas de la asignación de pérdidas de la entidad participada o la evaluación de deterioro conforme a IAS 28).

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

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

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

IAS 23 Costos por préstamos

Las modificaciones aclaran que, si cualquier préstamo específico se mantiene pendiente después de que el activo relacionado está listo para su uso previsto o venta, el préstamo es parte de los fondos tomados en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.

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

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

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	Efectiva a partir de períodos que inicien en o <u>después de</u>
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o aportación de bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Marco Conceptual	Definición de materialidad Marco Conceptual de las Normas NIIF	Enero 1, 2020 Enero 1, 2020

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

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

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

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

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

El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

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

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

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

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

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

- 3.4 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.

- 3.5 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión y se miden de acuerdo con el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

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

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

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

Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

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

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

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

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

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

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

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

3.8 Reconocimiento de ingresos - La Compañía reconoce los ingresos de las siguientes fuentes principales que constituyen obligaciones de desempeño:

3.8.1 Venta de bienes - Los principales ingresos en venta de bienes de la compañía provienen de la venta de inmuebles de propiedades de inversión y/o de activos disponibles para la venta. El ingreso se reconoce con la facturación y la firma de las escrituras de compra y venta, momento en el cual se transfiere el control del inmueble.

3.8.2 Prestación de servicios - Se reconocen por referencia al estado de terminación del contrato. Los honorarios de asesoría de proyectos se reconocen por referencia a la proporción del costo total del servicio prestado para el producto vendido.

3.8.3 Arrendamientos -

La Compañía como arrendador - Los arrendamientos en los que la Compañía funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los plazos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

Cuando la Compañía es un arrendador intermedio, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso originado del arrendamiento principal.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Los montos pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el monto de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los períodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluta respecto de los arrendamientos.

Quando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Compañía aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

Actualmente, la Compañía mantiene bienes inmuebles (consultorios y parqueaderos), los cuales arrienda para obtener ingresos mensualmente. Su principal arrendatario es la Universidad San Francisco de Quito.

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

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

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

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

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

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

Clasificación de los activos financieros

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

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

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

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

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

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio en otro resultado integral si se cumplen ciertos criterios, y
- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumple los criterios de costo amortizado o FVORI para medirlo a FVR si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

El costo amortizado y método de interés efectivo

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

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

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

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al FVORI. Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado. Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en periodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, la Compañía reconoce los ingresos por intereses, aplicando la tasa de interés efectiva ajustada al costo amortizado del activo financiero de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no se encuentre deteriorado.

Los intereses se reconocen en resultados del año y se incluyen en la línea de "Ingresos financieros - Otros ingresos".

Activos financieros a FVR

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

Definición de incumplimiento

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

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

Independientemente del análisis anterior, la Compañía considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 90 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

Política de castigos

La Compañía castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de dos años vencidos, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación de la Compañía, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas

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

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional de incumplimiento que se espera obtener en el futuro, determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original. Para un contrato de arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas de crédito esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del contrato de arrendamiento por cobrar de acuerdo con la NIC 17 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, como la Compañía está obligado a hacer pagos sólo en caso de impago por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la pérdida esperada son los pagos que se esperan reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia que se incurre menos los importes que la Compañía espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

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

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

Baja en cuenta de los activos financieros - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiera ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

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

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

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

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

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando la transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Compañía, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

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

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

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

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

4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS

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

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

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

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

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

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

Evaluación del modelo de negocio - La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio (ver las secciones de activos financieros de la nota 2).

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

Ningún cambio fue requerido durante los períodos de reporte.

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

4.2 Fuentes clave para las estimaciones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. 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	300	283
Banco Pichincha C.A.	23,384	1,795
Banco de la Producción S.A. Produbanco	11,455	617
Banco del Pacífico S.A.	801	257
Banco de Guayaquil S.A.	<u>124</u>	<u>-</u>
Total	<u>36,064</u>	<u>2,952</u>

ESPACIO EN BLANCO

6. 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>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Cuentas por cobrar relacionadas (Nota 16)	491,241	609,611
Clientes	335,117	223,281
Provisión clientes	99,586	90,778
Otras cuentas por cobrar relacionadas (Nota 16) (1)	1,078,674	1,493,595
(-) Provisión cuentas incobrables	-	(3,353)
Subtotal	<u>2,004,618</u>	<u>2,413,912</u>
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Anticipos otorgados a proveedores	80,000	198,230
Empleados	300	-
Subtotal	<u>80,300</u>	<u>198,230</u>
Total	<u><u>2,084,918</u></u>	<u><u>2,612,142</u></u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente y total	<u><u>2,084,918</u></u>	<u><u>2,612,142</u></u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a fondos entregados a los fideicomisos donde la Compañía mantiene aportes o derechos fiduciarios, con el fin de mantener la operación de los mismos. Una vez que los fideicomisos avanzan en las construcciones de los proyectos y empiezan a vender los bienes inmuebles, cancelan los saldos pendientes a favor de la Compañía.

El movimiento de la provisión de cuentas incobrables fue como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldos al comienzo del año	(3,353)	(3,353)
Usos	<u>3,353</u>	<u>-</u>
Saldos al final del año	<u><u>-</u></u>	<u><u>(3,353)</u></u>

La Compañía siempre mide la provisión de pérdidas de cuentas por cobrar comerciales por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida de estos activos.

Las pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar comerciales se estiman utilizando una matriz de provisión por referencia a la experiencia de incumplimiento del deudor y un análisis de la situación financiera actual del deudor, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales de la industria en la que operan los deudores y una evaluación de la dirección de condiciones actuales y futuras a la fecha de reporte. No ha habido ningún cambio en las técnicas de estimación o supuestos significativos realizados durante el período actual de reporte.

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

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

<u>Diciembre 31, 2019</u>	Crédito por ventas -- días de mora						Total
	< 30	31 - 60	61 - 120	121 - 180	181 - 360	> 361	
Importe en libros bruto estimado de incumplimiento:	23,394	22,163	-	25,000	37,798	226,762	335,117

<u>Diciembre 31, 2018</u>	Crédito por ventas -- días de mora						Total
	< 30	31 - 60	61 - 120	121 - 180	181 - 360	> 361	
Importe en libros bruto estimado de incumplimiento:	28,500	577	10,000	580	7,032	176,592	223,281

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Costo o valuación (1)	1,812,611	1,184,156
Depreciación acumulada	(233,699)	(174,493)
Total	<u>1,578,912</u>	<u>1,009,663</u>

(1) Mediante escritura pública de liquidación y terminación de fecha 27 de diciembre de 2019, la fiducia Heimdaltrush Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. procede a liquidar el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Consultorios II Hospital de los Valles. Los miembros de la Junta aprueban se proceda con la restitución patrimonial a los constituyentes; por lo cual, la Compañía recibe, por un valor de US\$469 mil, los bienes inmuebles del proyecto inmobiliario "Conjunto Hospital de Los Valles": Bodega 1E y 2E, Consultorios 31, 31A y 32, y estacionamientos 258E y 76E.

Mediante escritura pública de compraventa de fecha 26 de diciembre de 2019, el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Consultorios II Hospital de los Valles transfiere a favor de la Compañía el 40% de derechos y acciones sobre la oficina médica 27, bodega B3-E y bodega 4E del proyecto inmobiliario "Conjunto Hospital de Los Valles", por un valor de US\$159 mil. El vendedor transfiere el dominio, posesión, uso y goce de los inmuebles mencionados.

Los movimientos del costo y depreciación acumulada de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Consultorios (1)</u>	<u>Bodegas</u>	<u>Local B12</u>	<u>Estacionamientos</u>	<u>Total</u>
<i>Costo o valoración:</i>					
Saldos al 1 de enero del 2018 y al 31 de diciembre del 2018	958,987	-	144,189	81,000	1,184,156
Reclasificación	-	-	(7,130)	7,730	-
Adquisiciones	450,871	150,700	-	28,884	628,455
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>1,409,858</u>	<u>150,700</u>	<u>136,439</u>	<u>115,614</u>	<u>1,812,611</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>					
Saldos al 1 de enero del 2018	(89,665)	-	(15,621)	-	(115,286)
Depreciación	(47,839)	-	(7,208)	(4,160)	(58,207)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	(147,504)	-	(22,829)	(4,160)	(174,493)
Depreciación	(47,839)	-	(7,208)	(4,160)	(58,206)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>(195,343)</u>	<u>-</u>	<u>(30,037)</u>	<u>(8,319)</u>	<u>(233,699)</u>
Saldos netos 2018	<u>811,483</u>	<u>-</u>	<u>121,340</u>	<u>76,840</u>	<u>1,009,663</u>
Saldos netos 2019	<u>1,214,515</u>	<u>150,700</u>	<u>106,402</u>	<u>107,295</u>	<u>1,578,912</u>

(1) Los consultorios se encuentran hipotecados y garantizados al préstamo bancario que mantiene la Compañía. (Ver Nota 9).

8. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Derechos fiduciarios y aportes a fideicomisos:</u>		
Fideicomiso Inmobiliario Los Ceibos (1)	1,014,969	1,014,969
Fideicomiso Troje Norte (2) / (3)	872,311	-
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno (4)	346,982	346,982
Fideicomiso Mercantil Altos de la Colina (2) / (5)	20,200	-
Fideicomiso Inmobiliario Lote B (6)	2,000	2,000
Fideicomiso de Administración Lote J (7)	2,000	2,000
Fideicomiso de Administración Lote M (8)	2,000	2,000
Fideicomiso Cerros de Cumbayá (9)	1,500	1,500
Fideicomiso de Administración Colibrí	100	100
Fideicomiso GHJ (10)	-	282,513
Fideicomiso Consultorio Hodevalles II (11)	-	1,000
Subtotal	<u>2,262,062</u>	<u>1,653,064</u>
<u>Otras inversiones:</u>		
Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.	793	741
Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A.	400	400
Inmobiliario Senior Suites Seniorcumbaya S.A.	225	225
Subtotal	<u>1,418</u>	<u>1,386</u>
Total	<u><u>2,263,480</u></u>	<u><u>1,654,430</u></u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde al aporte efectuado sobre el Fideicomiso de Administración Ceibos, constituido el 2 de abril de 2018, con el objeto de desarrollar el proyecto de vivienda denominado "Los Ceibos" ubicado en la Parroquia Calderón, Barrio San José de Morán.
- (2) Con fecha 31 de octubre de 2019, la Compañía celebró un contrato de subrogación de activos y pasivos, en el cual la Compañía Vivienda S.A. cede a favor de Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A. el 100% de los derechos y obligaciones fiduciarias de beneficiario que mantenía sobre los Fideicomisos Troje Norte y Altos de la Colina.
- (3) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso Troje Norte, el cual fue constituido en el año 2006, con la finalidad de realizar un proyecto de urbanización de un terreno de 64.419,20 m², en 194 lotes de terrenos de en dos etapas (133 lotes la 1era etapa y 61 lotes la 2da etapa).
- (4) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso Mercantil Arupos de la Hacienda Uno, el cual fue constituido el 23 de junio de 2005, con el objeto de la construcción y comercialización de la primera y cuarta etapa del proyecto inmobiliario denominado "Arupos de la Hacienda", que planteó la construcción de 93 casas y 20 locales comerciales en la primera etapa y 148 casas en la cuarta etapa.

- (5) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde al aporte y los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso Mercantil Altos de la Colina, el cual fue constituido con la finalidad de realizar la construcción de 184 viviendas, 184 estacionamientos y 21 estacionamientos para visitas, área recreativa y comunal; dividida en dos etapas.
- (6) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde al aporte sobre el Fideicomiso Inmobiliario Lote B, el cual fue constituido bajo las leyes ecuatorianas mediante escritura pública del 22 de octubre del 2015, con la finalidad de administrar los recursos y bienes para el desarrollo de un proyecto inmobiliario, sobre el inmueble transferido, así como la administración de los recursos que se reciban para dicha finalidad.
- (7) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde al aporte sobre el Fideicomiso de Administración Lote J, el cual administra un lote de terreno de aproximadamente 133.700 metros cuadrados ubicado en el sector de Collaquí, en la parroquia Tumbaco de la ciudad de Quito.
- (8) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde al aporte sobre el Fideicomiso de Administración Lote M, el cual administra un lote de terreno de aproximadamente 2.121.700 metros cuadrados ubicado en el sector de Collaquí, en la parroquia Tumbaco de la ciudad de Quito.
- (9) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde al aporte sobre el Fideicomiso Cerros de Cumbayá, el cual fue constituido el 22 de diciembre del 2011, con la finalidad de desarrollar y construir un proyecto inmobiliario situado en Santa Lucía Alta, parroquia Cumbayá, cantón Quito. El proyecto inmobiliario, se desarrolla en el lote de terreno signado como Lote B Dos, situado en Santa Lucía Alta.
- (10) Mediante escritura pública de cesión de derechos fiduciarios, la Compañía cedió y transfirió a favor del cesionario (Hoteles de la Sierra SierraHoteles S.A.), la totalidad de los derechos fiduciarios que mantenía sobre el Fideicomiso GHL Ecuador.
- (11) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde al aporte sobre Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Consultorios Il Hospital de los Valles, el cual Administra el proyecto inmobiliario que plantea la construcción de 85 consultorios médicos y 2 locales comerciales en el sector de Cumbayá de la ciudad de Quito. Mediante escritura pública de liquidación y terminación de fecha 27 de diciembre de 2019, el mencionado fideicomiso fue liquidado. (Ver Nota 7)

ESPACIO EN BLANCO

Un resumen de los estados financieros de los fideicomisos, se muestran a continuación:

	Fideicomiso Inversión Los Cajones	Fideicomiso Troje Norte	Fideicomiso Fuente de la Hacienda Lino	Fideicomiso Mercaderías de la Colina	Fideicomiso Inmobiliario Lote B	Fideicomiso de Administración Lote J	Fideicomiso de Administración Lote M	Fideicomiso Cuenta de Curbeyá
Activo	8,731,488	2,620,508	2,448,180	1,325,642	3,086,446	88,947	227,264	2,716,760
Pasivo	(8,086,405)	(1,664,617)	(5,475,006)	(1,049,607)	(61,581)	(11,193)	(11,426)	(1,128,141)
Patrimonio autónomo	(2,666,063)	(665,982)	1,029,915	(275,700)	(3,034,665)	(88,797)	(215,836)	(1,590,560)
Ingresos	(2,200)	(274,035)	(598,777)	(38,943)	-	(1)	-	(217,135)
Gastos	352,018	96,330	390,496	35,130	12,445	1,484	1,551	82,807
Otros Ingresos/gastos	1,005	106,947	467,785	116,380	314	-	-	187,440
Resultado	351,723	(67,858)	268,462	91,977	12,757	1,480	1,654	75,112
<i>Patrimonio acumulado operación</i>								
Fondo patrimonial	(3,044,297)	(872,311)	(886,600)	(1,214,853)	(3,103,308)	(101,627)	(229,161)	(2,158,561)
Resultado acumulado	376,234	216,318	1,719,415	908,653	88,445	13,932	13,325	646,422
Total Patrimonio	(2,666,063)	(655,992)	1,029,915	(275,780)	(3,034,665)	(88,797)	(215,836)	(1,590,560)

9. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a dos préstamos bancarios otorgados por el Banco del Pacífico S.A. el 29 de enero del 2016 y por el Banco de Guayaquil S.A. el 12 de febrero de 2019, por los valores de US\$691 mil y US\$260 mil a las tasas de 9,76% y 11,83%, con vencimiento en enero del 2021 y en febrero de 2020, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2018, corresponde al mencionado préstamo bancario otorgado por el Banco del Pacífico S.A.

Un resumen de la clasificación de préstamos es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<i><u>Clasificación:</u></i>		
Corriente	393,197	113,674
No corriente	-	136,345
Total	<u>393,197</u>	<u>250,019</u>

9.1 Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento

	<u>Enero 1, 2019</u>	<u>Flujos de efectivo</u>	<u>Diciembre 31, 2019</u>
Banco del Pacífico S.A.	250,019	(116,822)	133,197
Banco de Guayaquil S.A.	-	260,000	260,000
Total	<u>250,019</u>	<u>143,178</u>	<u>393,197</u>

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<i><u>Cuentas por pagar comerciales:</u></i>		
Proveedores y subtotal	858,275	552,220
<i><u>Anticipos recibidos de clientes:</u></i>		
Oddnipalm S.A. (1)	421,109	421,109
Leopoldo Dobronski	109,348	110,848
Pedro Hansson (1)	107,902	107,902
NTH Dos	30,000	-
Consultorios HDV	5,662	5,662
Cumbres de Navarra	500	500
NTH Tres	-	59,500
Subtotal	<u>674,521</u>	<u>705,521</u>

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Otras cuentas por pagar:</u>		
Cuentas por pagar accionistas (Nota 16)	1,449,518	1,214,733
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 16)	1,441,509	1,327,045
Otras cuentas por pagar (2)	121,423	217,706
Subtotal	<u>3,012,450</u>	<u>2,759,484</u>
 Total	 <u>4,545,246</u>	 <u>4,017,225</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	3,785,465	3,287,366
No corriente	759,781	729,859
 Total	 <u>4,545,246</u>	 <u>4,017,225</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden anticipos recibidos de Pedro Hanssen y Oddnipalm S.A., los cuales se encuentran soportados con promesas de compra venta para la adquisición de los derechos de beneficiario del proyecto inmobiliario Conjunto Hospital de los Valles conformado por consultorios y hodegas. Dichos anticipos generan intereses a la tasa de 10% anual, facturados mensualmente por los clientes.
- (2) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a un préstamo recibido de Juan Carlos Cevallos, el cual se encuentra soportado por un pagaré y genera intereses a una tasa de 10% anual.

11. IMPUESTOS

11.1 Impuestos por recuperar e impuestos por pagar

Un resumen de los impuestos por recuperar e impuestos por pagar es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Impuestos por recuperar:</u>		
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado y retenciones	10,854	42,981
Retenciones de impuesto a la renta	8,386	24,412
Crédito tributario plusvalía (1)	-	1,690
 Total	 <u>19,240</u>	 <u>69,083</u>
<u>Impuestos por pagar:</u>		
Retenciones de impuesto a la renta por pagar	671	1,377
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	490	116
 Total	 <u>1,161</u>	 <u>1,493</u>

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

11.2 Conciliación tributaria contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la (pérdida) 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>
(Pérdida) utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	(1,275)	34,498
Gastos no deducibles	161,096	15,524
Amortización de pérdidas tributarias	-	(12,505)
Utilidad gravable	159,821	37,517
Impuesto a la renta causado (1)	<u>35,161</u>	<u>8,254</u>
Anticipo calculado (2)	<u>-</u>	<u>17,959</u>
Impuesto a la renta reconocido en resultados	<u>35,161</u>	<u>17,959</u>
Crédito tributario años anteriores	(24,412)	(21,737)
Exoneración y crédito tributario por leyes especiales	(1,690)	(1,690)
Retenciones en la fuente del año	(13,238)	(20,634)
Anticipo de impuesto a la renta	<u>(4,207)</u>	<u>-</u>
Saldo a favor del contribuyente	<u>(8,386)</u>	<u>(26,102)</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el Impuesto a la renta para el año 2019 y 2018 se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante si se incumple con el deber de informar la composición societaria la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de Accionistas, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%.

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

11.3 Aspectos Tributarios

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

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

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

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

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

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

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

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

Ingresos

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

Gastos Deducibles

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

Tarifa

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

Utilidad en la enajenación de acciones

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

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

Anticipo de Impuesto a la Renta

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

Impuesto al Valor Agregado

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

Impuesto a la Salida de Divisas

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

Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria

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

Impuesto a la renta

- a) **Dividendos**, se aplica para dividendos pagados desde el 1 de enero de 2020:
- **Distribución a sociedades nacionales y extranjeras** estarán gravados: Valor del dividendo *40%*25%= 10%.
 - **Mantiene aplicación convenio evitar doble imposición**. Si no se reporta cadena APS la retención es del 35%.
- b) **Intereses por préstamos**:
- **300% del patrimonio para bancos, seguros y economía popular y solidaria**.
 - **Sociedades y personas naturales intereses deducibles hasta 20%** de la utilidad antes de participación a trabajadores + intereses + depreciaciones y amortizaciones.
- c) **Anticipo**:
- Elimina anticipo obligatorio, se crea voluntario (50% IR causado – retenciones)**.
- d) **Otros Impuesto a la Renta**:
- **Exoneración para empresa nueva y productiva i) Servicios de infraestructura hospitalaria, ii) Servicios educativos, y iii) Servicios culturales y artísticos**.
 - **Es ingreso gravable provisión de jubilación y desahucio no pagados**.
 - **Límite del 150% para patrocinio y eventos artísticos**.
 - **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)**.

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Clases y categorías de instrumentos financieros y sus valores razonables

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

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

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

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

- (a) **Riesgo de mercado** - Las actividades de la Compañía lo exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de cambio y tasas de interés. La Compañía suscribe una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario y en las tasas de interés.
- (b) **Riesgo en las tasas de interés** - La Compañía se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés debido a que las entidades en la Compañía toman dinero en préstamo a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable, y por el uso de contratos de permuta de tasas de interés y contratos a futuro de tasas de interés. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y el deseo de riesgo definido; asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.
- (c) **Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con entidades que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo. Esta información es suministrada por agencias calificadoras y, de no estar disponible, la Compañía utiliza otra información financiera disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes. La exposición de la Compañía y las calificaciones de crédito de sus contrapartes son continuamente monitoreadas y el valor total de las transacciones concluidas es distribuido ente las contrapartes aprobadas.

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

Antes de aceptar un nuevo cliente, un equipo dedicado responsable por la determinación de límites de crédito usa un sistema de calificación externos para evaluar la calidad crediticia potencial de un cliente y definir límites de crédito por cliente.

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

Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por un número importante de clientes. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y, cuando sea apropiado, se adquiere una póliza de seguros como garantía de crédito.

Las calificaciones de riesgo de la Compañía comprenden las categorías:

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

- (d) **Riesgo de liquidez** - La Administración de la Compañía ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Administración de la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivo-proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

- (e) **Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus Accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

13. PATRIMONIO

13.1 Capital social - El capital social asciende a US\$120.800, dividido en ciento veinte mil ochocientas acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de US\$1 cada una.

13.2 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.

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Utilidades retenidas	390,702	335,993
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (1)	(45,323)	(45,323)
Reserva de capital	-	40,802
Otros resultados integrales (2)	577,593	577,593
(Pérdida) utilidad del año	<u>(36,436)</u>	<u>13,907</u>
Total	<u><u>886,536</u></u>	<u><u>922,972</u></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.

- (2) El saldo corresponde al superávit por revaluación generado por el avalúo del terreno adquirido y aportado al Fideicomiso de Administración Ceibos. (Ver Nota 8)

14. INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Asesoría de proyectos	257,348	-
Arriendos	148,404	262,251
Intereses fideicomisos (1)	99,586	90,778
Utilidad en venta de derechos fiduciaros	-	125,516
Servicios administrativos	-	4,284
Otros ingresos	<u>2,319</u>	<u>491</u>
Total	<u><u>507,657</u></u>	<u><u>483,320</u></u>

- (1) Provisión de ingresos por facturar correspondiente a intereses del 10% anual sobre las cuentas por cobrar a los Fideicomisos Arupos de la Hacienda Uno, Altos de la Colina y Navarra Town House 3. (Ver Nota 16).

15. GASTOS OPERATIVOS

Un detalle de los gastos de administración, gastos de proyectos, gastos financieros y otros gastos reportados en los estados financieros es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<i><u>Gastos de administración:</u></i>		
Depreciaciones	59,208	59,208
Mantenimiento	33,192	6,691
Trámites legales	17,518	14
Gastos varios	15,503	12,449
Contribuciones e impuestos	13,434	6,282
Honorarios	10,604	96,730
Sueldos	5,271	4,321
Seguros	1,720	-
Adecuaciones	1,185	23,790
Beneficios sociales	1,089	1,668
Suministros y materiales	1,010	212
Condominio	355	-
Multas e intereses	113	1,101
Subtotal	<u>160,202</u>	<u>212,466</u>
<i><u>Gastos de proyectos:</u></i>		
Construcción	6,024	-
Costos indirectos	1,896	4,210
Gastos administrativos	1,417	18,672
Subtotal	<u>9,337</u>	<u>22,882</u>
<i><u>Gastos financieros:</u></i>		
Intereses	187,034	212,409
Gastos bancarios	717	1,065
Subtotal	<u>187,751</u>	<u>213,474</u>
<i><u>Otros gastos:</u></i>		
Pérdida en venta de derechos fiduciarios (1) y subtotal	<u>151,642</u>	<u>-</u>
Total	<u>508,932</u>	<u>448,822</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a la pérdida generada por la cesión de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso GH1 a Hoteles de la Sierra SierraHoteles S.A. (Ver Nota 8).

16. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<i><u>Cuentas por cobrar relacionadas:</u></i>		
Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A. (1)	167,452	83,979
Inmobiliario Senior Suites Seniorcumbaya S.A.	124,168	4,752
Proinmobiliaria S.A.	96,524	430,528
Miguel Barra	61,748	61,748
Fideicomiso Cerros de Cumbayá	40,625	9,883
Otras	724	18,721
Subtotal	<u>491,241</u>	<u>609,611</u>
<i><u>Otras cuentas por cobrar relacionadas:</u></i>		
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno (2)	721,744	651,725
Fideicomiso Altos de la Colina (2)	196,118	220,613
Fideicomisos Navarra Town House 3 y 4 (2)	79,363	10,458
Fideicomiso Lote B	46,579	35,439
Fideicomiso Lote M	11,051	9,665
Fideicomiso Lote J	10,447	9,061
Fideicomiso Altos Dos	6,490	18,985
Fideicomiso Troje Norte	4,461	-
Fideicomiso Ceibos	2,421	16,544
Fideicomiso Mercantil Hodevalles II l/p	-	521,105
Subtotal	<u>1,078,674</u>	<u>1,493,595</u>
Total	<u>1,569,915</u>	<u>2,103,206</u>
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<i><u>Cuentas por pagar relacionadas:</u></i>		
Katherine Wright (3)	458,858	817,658
Miguel Barra (4)	407,575	39,947
Inmoquinoccio S.A. (4)	348,340	57,935
Viviensa S.A. (4)	154,152	8,177
Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A. (4)	17,994	119,761
Hospital de los Valles (4)	15,311	12,911
Sensuites (4)	9,902	9,902
Emprocinema	6,653	6,588
NTH 3 S.A.	4,483	4,483
Espinosa Pachano	-	109,395
Fideicomiso Mercantil Consultorio Hospital de los Valles	-	71,861
Fideicomiso Troje Norte	-	33,818
Codimca	-	30,000
Otros	18,241	4,609
Subtotal	<u>1,441,509</u>	<u>1,327,045</u>

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<i>Cuentas por pagar accionistas:</i>		
Préstamos de accionistas (5) y subtotal	<u>1,449,518</u>	<u>1,214,733</u>
Total	<u>2,891,027</u>	<u>2,541,778</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019, la compañía mantiene una diferencia de US\$70 mil en las cuentas por cobrar a Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A., la misma fue conciliada por la administración y ajustada en el periodo del año 2020.
- (2) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a préstamos entregados a los Fideicomisos para financiamiento de capital de trabajo, los cuales generan intereses a una tasa anual del 10% y se facturan en función de los flujos de los Fideicomisos.
- (3) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde al saldo por pagar a Katherine Wright por la compra del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Los Ceibos, representados por un terreno, por un valor de US\$1.3 millones.
- (4) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a préstamos recibidos de compañías y partes relacionadas para financiamiento de capital de trabajo, no se han definido fechas de pago ni intereses.
- (5) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a préstamos recibidos de los accionistas para financiamiento de capital de trabajo. Los préstamos recibidos del accionista Walter Wrigth por US\$1.1 millones, generan intereses a una tasa del 11,23% anual.

Compensación del personal clave de la gerencia:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Beneficios a corto plazo y total	<u>6,360</u>	<u>5,989</u>

17. 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 24, de 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

18. 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 24, 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.

