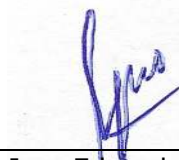


FERROINMOBILIARIA S.A.

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

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/19</u> (en U.S. dólares)	<u>31/12/18</u>
Efectivo y bancos	5	131,273	2,051,384
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	605,205	822,694
Inventarios	7	15,816,977	15,403,430
Activos por impuestos corrientes		1,065	5,266
Otros activos		<u>133,680</u>	<u>121,463</u>
Total activos corrientes		<u>16,688,200</u>	<u>18,404,237</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por cobrar comerciales	6	503,528	366,484
Inventarios	7	3,371,807	2,989,456
Equipos	8	374,430	376,853
Propiedades de inversión	9	20,627,907	20,166,784
Activos por derecho de uso		<u>87,481</u>	<u>-</u>
Total activos no corrientes		<u>24,965,153</u>	<u>23,899,577</u>
TOTAL		<u>41,653,353</u>	<u>42,303,814</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Eduardo Crespo
Apoderado Especial

PASIVOS Y PATRIMONIO**Notas****31/12/19****31/12/18****(en U.S. dólares)****PASIVOS CORRIENTES:**

Préstamos	10	2,517,062	2,392,294
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	3,992,001	3,121,269
Anticipos de clientes	12	1,484,765	1,296,827
Pasivos por impuestos corrientes	13	289,050	567,278
Obligaciones acumuladas	14	225,820	427,739
Obligaciones por arrendamiento		<u>37,860</u>	<u>-</u>
Total pasivos corrientes		<u>8,546,558</u>	<u>7,805,407</u>

PASIVOS NO CORRIENTES:

Préstamos	10	8,890,377	9,943,873
Obligaciones por beneficios definidos		116,213	104,397
Pasivos por impuestos diferidos	13	5,593,561	5,587,971
Obligaciones por arrendamiento		<u>53,309</u>	<u>-</u>
Total pasivos no corrientes		<u>14,653,460</u>	<u>15,636,241</u>

Total pasivos		<u>23,200,018</u>	<u>23,441,648</u>
---------------	--	-------------------	-------------------

PATRIMONIO:

16

Capital social		5,994,073	5,994,073
Reserva legal		496,122	367,498
Utilidades retenidas		<u>11,963,140</u>	<u>12,500,595</u>
Total patrimonio		<u>18,453,335</u>	<u>18,862,166</u>

TOTAL		<u>41,653,353</u>	<u>42,303,814</u>
-------	--	-------------------	-------------------

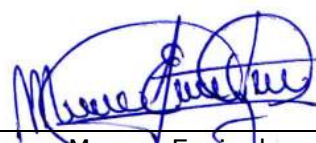


Marcos Espinel
Contador General

FERROINMOBILIARIA S.A.**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<u>Notas</u>	Año terminado	
		<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS	17	6,743,020	10,309,832
COSTO DE VENTAS	18	(4,775,978)	(6,928,496)
UTILIDAD POR MEDICIÓN AL VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN	9	<u>461,123</u>	<u>812,447</u>
MARGEN BRUTO		2,428,165	4,193,783
Gastos de administración	18	(1,018,231)	(1,383,431)
Gastos de ventas	18	(644,906)	(825,027)
Gastos financieros		(12,186)	(55,818)
Otros gastos	18	(54,421)	(63,140)
Ingresos financieros		15,141	15,070
Otros ingresos		<u>77,072</u>	<u>140,239</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>790,634</u>	<u>2,021,676</u>
Menos gasto por impuesto a la renta:	13		
Corriente		(214,044)	(483,387)
Diferido		(5,590)	(42,894)
De años anteriores			<u>(209,144)</u>
Total		<u>(219,634)</u>	<u>(735,425)</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>571,000</u>	<u>1,286,251</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
<i>Partida que no se reclasificará posteriormente a resultados:</i>			
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos y total otro resultado integral		<u>15,980</u>	<u>-</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>586,980</u>	<u>1,286,251</u>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Eduardo Crespo
Apoderado EspecialMarcos Espinel
Contador General

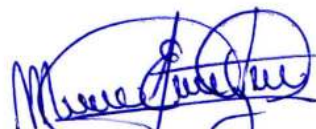
FERROINMOBILIARIA S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	Capital social	Reserva legal	... Utilidades retenidas ...			Total
			Distribuibles ... (en U.S. dólares) ...	Reserva de capital	Por adopción de NIIF	
Saldos al 31 de diciembre del 2017	5,994,073	247,127	3,504,962	107,564	9,012,707	18,866,433
Utilidad del año			1,286,251			1,286,251
Distribución de dividendos (Ver Nota 16)			(1,290,518)			(1,290,518)
Transferencia		<u>120,371</u>	<u>(120,371)</u>			
Saldos al 31 de diciembre del 2018	5,994,073	367,498	3,380,324	107,564	9,012,707	18,862,166
Utilidad del año			571,000			571,000
Distribución de dividendos (Ver Nota 16)			(995,811)			(995,811)
Transferencia		128,624	(128,624)			
Otro resultado integral del año			<u>15,980</u>			<u>15,980</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>5,994,073</u>	<u>496,122</u>	<u>2,842,869</u>	<u>107,564</u>	<u>9,012,707</u>	<u>18,453,335</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Eduardo Crespo
Apoderado Especial



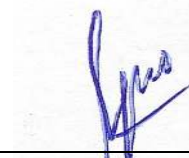
Marcos Espinel
Contador General

FERROINMOBILIARIA S.A.

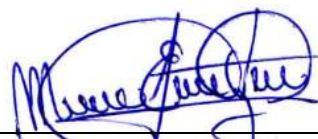
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
	(en U.S. dólares)	
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	7,008,846	9,725,124
Pagos a proveedores y empleados	(6,223,181)	(8,464,574)
Impuesto a la renta	(468,730)	(618,130)
Ingresos financieros	15,141	15,070
Gastos financieros	(850,199)	(449,555)
Otros ingresos	77,072	129,168
Otros gastos	<u>(54,421)</u>	<u>(63,140)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>(495,472)</u>	<u>285,034</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipo	(61,444)	(42,366)
Venta de propiedades y equipo	<u> </u>	<u>11,071</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(61,444)</u>	<u>(31,295)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento de préstamos	2,970,003	8,019,829
Pago de préstamos	(3,898,731)	(5,931,819)
Pagos por pasivos de arrendamiento	(34,687)	
Pago intereses	(9,493)	
Dividendos pagados a accionistas	<u>(390,287)</u>	<u>(900,231)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>(1,363,195)</u>	<u>1,187,779</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:		
Incremento (disminución) neto en efectivo y bancos	(1,920,111)	1,430,447
SalDOS al comienzo del año	<u>2,051,384</u>	<u>620,937</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>131,273</u>	<u>2,051,384</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Eduardo Crespo
Apoderado Especial



Marcos Espinel
Contador General

FERROINMOBILIARIA S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Ferroinmobiliaria S.A. (la Compañía) es una compañía anónima constituida en el Ecuador y su domicilio principal es en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha.

La principal actividad de la Compañía es la gestión de proyectos inmobiliarios, promoción de viviendas, inversión patrimonial en proyectos inmobiliarios de suelo, vivienda y expansión de suelos.

La Compañía promociona, construye y comercializa el proyecto inmobiliario "Ciudad Jardín" ubicado en el Sur de la ciudad de Quito. El terreno sobre el cual se construye el proyecto inmobiliario tiene una extensión de 27.13 hectáreas, dividido en 33 manzanas, de las cuales 7 manzanas han sido construidas y están siendo comercializadas, 2 manzanas se encuentran en construcción y sujetas a reserva por parte de clientes; y las 24 manzanas restantes se encuentran pendientes de construcción, razón por lo cual, son registradas como propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el personal total de la Compañía alcanza los 27 y 33 empleados, respectivamente, que se encuentran distribuidos en los diversos segmentos operacionales.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. ADOPCIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NUEVAS Y REVISADAS

Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF 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.

Impacto de la aplicación inicial de la NIIF 16 Arrendamientos

NIIF 16 Arrendamientos

En el año en curso, la Compañía ha aplicado la NIIF 16 Arrendamientos (emitida por el IASB en enero de 2016) que es efectiva para períodos anuales que comienzan en o a partir del 1 de enero de 2019.

La NIIF 16 introduce requisitos nuevos o modificados con respecto a la contabilidad de arrendamientos. Se introducen cambios significativos en la contabilidad del

arrendatario, eliminando la distinción entre arrendamiento operativo y financiero, y estableciendo el reconocimiento de un activo por derecho 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. El impacto inicial de la adopción de la NIIF 16 en los estados financieros de la Compañía se describe a continuación.

(a) Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Compañía ha determinado aplicar la solución práctica disponible para la transición a la NIIF 16 para no revalorar si un contrato es o contiene un arrendamiento. Por lo tanto, la definición de un arrendamiento conforme a la NIC 17 y la CINIIF 4 continúa aplicándose a los contratos suscritos o modificados previo al 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento principalmente se refiere al concepto de control. La NIIF 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento en función de si el cliente tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado, por un periodo de tiempo, a cambio de una contraprestación. Esto contrasta con el enfoque de "riesgos y beneficios" de la NIC 17 y de la CINIIF 4.

La Compañía aplica la definición de un arrendamiento y las guías relacionadas delineadas en la NIIF 16 a todos los contratos suscritos o modificados a partir del 1 de enero de 2019. En la preparación de la aplicación por primera vez de la NIIF 16, la Compañía ha llevado a cabo un proyecto de implementación. El proyecto mostró que la nueva definición en la NIIF 16 no cambiará significativamente el alcance de los contratos que cumplen con la definición de un contrato de arrendamiento para la Compañía.

(b) Impacto en la contabilidad del arrendatario

(i) Arrendamientos operativos anteriores

La NIIF 16 cambia la forma en que la Compañía contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17, los cuales se mantenían fuera del estado de situación financiera.

Al aplicar la NIIF 16, para todos los arrendamientos (exceptuando los mencionados posteriormente), la Compañía:

- a) Reconoce los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento en el estado de situación financiera, medido inicialmente al valor presente de la serie de pagos por arrendamiento futuros, con el activo por derecho de uso ajustado por el valor de cualquier pago de arrendamiento prepago o acumulado de acuerdo con la NIIF 16: C8 (b) (ii)
- b) Reconoce la depreciación de los activos por derecho de uso y el interés generado por los pasivos por arrendamiento en el estado de resultado integral;
- c) Separa el valor total de efectivo pagado a capital (presentada dentro de las actividades de financiamiento) y a interés (presentado dentro de las actividades de financiamiento) en el estado de flujos de efectivo.

Los incentivos en arrendamientos (por ejemplo, periodos libres de renta) se reconocen en la medición inicial como parte de los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamiento, anteriormente bajo NIC 17 se generaba el reconocimiento de un incentivo en arrendamientos, amortizado como una reducción de los gastos por arrendamiento, generalmente bajo el método de línea recta.

Bajo NIIF 16, los activos por derechos de uso se prueban por deterioro conforme a la NIC 36.

Para arrendamientos de corto plazo (con plazo de 12 meses o menos) y de activos de bajo valor, la Compañía ha optado por reconocer un gasto por arrendamiento bajo el método de línea recta, tal y como lo permite la NIIF 16. Este gasto se presenta en "otros gastos" en el estado de resultado integral.

La Compañía ha utilizado las siguientes soluciones prácticas al aplicar el enfoque retrospectivo modificado, a los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17:

- La Compañía ha aplicado una tasa de descuento única para un portafolio de arrendamientos con características razonablemente similares.
- La Compañía ha ajustado el activo por derecho de uso a la fecha de aplicación inicial por el importe de la provisión para arrendamientos onerosos reconocidos según la NIC 37 en el estado de situación financiera inmediatamente antes de la fecha de aplicación inicial, como alternativa a realizar una revisión del deterioro del valor.
- La Compañía ha optado por no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos de arrendamiento, por contratos para los cuales el plazo de arrendamiento finaliza dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de la aplicación inicial.
- La Compañía ha excluido los costos directos iniciales de la medición del activo por derecho de uso, en la fecha de aplicación inicial.
- La Compañía ha utilizado un razonamiento retrospectivo al determinar el plazo de arrendamiento, cuando el contrato contiene opciones para ampliar o terminar el contrato de arrendamiento.

(c) Impacto en 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 es 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 derecho de uso resultante del arrendamiento principal (y no en referencia al activo subyacente como era bajo la NIC 17).

(d) Impacto financiero de la aplicación inicial de la NIIF 16

El promedio ponderado de la tasa incremental por préstamos del arrendatario aplicada a los pasivos por arrendamientos reconocidos en el estado de situación financiera al 1 de enero de 2019 es del 8,96%.

La fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 para la Compañía es el 1 de enero del 2019. El impacto en los estados financieros a esa fecha fue el reconocimiento de activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento de US\$125,855, respectivamente. También resultó en un gasto por depreciación de activos por derecho de uso de US\$38,374 y un incremento de los costos financieros en US\$9,493.

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 NIIF 9 Características de prepago con compensación negativa

La Compañía adoptó las modificaciones a la NIIF 9 por primera vez en el período actual. Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que, con el propósito de evaluar si un prepago cumple con la condición de “únicamente pagos de capital e intereses” (SPPI, por sus siglas en inglés), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón del pago por adelantado. En otras palabras, los activos financieros con características de prepago con compensación negativa no necesariamente fallan la prueba de SPPI.

Modificaciones a NIC 28 Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos

La Entidad adoptó las modificaciones a la NIC 28 por primera vez en el período actual. La modificación clarifica que la NIIF 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 NIIF 9 a dichas participaciones de largo plazo a las que previamente aplicaba la NIC 28. Al aplicar la NIIF 9, la Entidad no toma en cuenta ningún ajuste al importe en libros de las participaciones a largo plazo requeridas por la NIC 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 NIC 28).

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015-2017

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

NIC 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 patrimonio 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.

NIC 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.

NIIF 3 Combinaciones de negocios - Las modificaciones aclaran que cuando se obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, aplican los requisitos para una combinación de negocios en etapas, incluida la reevaluación de su participación previamente mantenida en la operación conjunta a valor razonable. La participación previamente mantenida sujeta a remediación incluye los activos, pasivos y crédito mercantil no reconocidos relativos a la operación conjunta.

IFRS 11 Acuerdos Conjuntos - Las modificaciones aclaran que cuando una parte que participa en una operación conjunta que es un negocio, pero que no tenía control conjunto, y obtiene control conjunto de dicha operación, no se debe reevaluar la participación previamente mantenida en la operación conjunta.

Modificaciones a la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan de Beneficios a Empleados

Las modificaciones aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por liquidación) es calculada al medir el pasivo o activo por beneficios definidos, utilizando supuestos actuales y comparando los beneficios ofrecidos y los activos del plan antes y después de la modificación (reducción o liquidación) del plan, pero ignorando el efecto del techo del activo (que puede surgir cuando el plan de beneficios definidos está en una posición de superávit). La NIC 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo del activo que puede resultar de la modificación (reducción o liquidación) del plan se determina a través de un segundo paso y se reconoce de manera normal en otros resultados integrales.

Los párrafos relacionados con la medición del costo actual del servicio y el interés neto sobre el pasivo (activo) por beneficios definidos. Ahora se requerirá usar supuestos actualizados de la remediación para determinar el costo actual del servicio y el interés neto después de la modificación (reducción o liquidación) del plan y por el resto del período de reporte. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan en claro que para el período posterior a la modificación (reducción o liquidación) del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos revaluado según la NIC 19:99 con la tasa de descuento utilizada en la nueva remediación (teniendo en cuenta el efecto de las contribuciones y los pagos de beneficios en el pasivo (activo) por beneficios definidos neto).

CINIIF 23 Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias

CINIIF 23 establece como determinar la posición fiscal contable cuando hay incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias. La interpretación requiere:

- Determinar si las posiciones fiscales inciertas son evaluadas por separado 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:
 - 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.

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas - A la fecha de aprobación de los estados financieros, de 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>
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad
Marco Conceptual	Modificaciones a referencias en el Marco Conceptual en las Normas NIIF

La Administración de la Compañía no espera que la adopción de las normas mencionadas precedentemente tenga un efecto material en los estados financieros en el futuro, excepto por lo que se menciona a continuación:

Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad que influye a los usuarios se ha cambiado de “podría influir” a “podría esperarse razonablemente que influya”.

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Modificaciones a referencias al Marco Conceptual de las NIIF

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones para las NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, NIC 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

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 - 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 la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión que son medidas al valor razonable 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 los 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.

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

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

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.

3.5 Inventarios - Son medidos al costo o valor neto realizable, el menor. El costo incluye materiales directos, mano de obra directa y aquellos gastos incurridos para colocar el inventario en su ubicación y condición actual.

El costo de los inmuebles vendidos se determina asignando los costos directos e indirectos de cada proyecto construido para cada uno de los inmuebles proporcionalmente en base al metraje de construcción.

La Compañía clasifica como activos corrientes a aquellos inventarios que se esperan venderlos en el ciclo normal de operación. El ciclo normal de operación de la Compañía es de hasta tres años, el cual comprende el período entre la construcción de las manzanas hasta la venta de las unidades habitacionales.

3.6 Construcciones en proceso - Se medirán inicialmente al costo y comprende todos los desembolsos directamente relacionados con la construcción de los proyectos.

3.7 Equipos

Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, los equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período que se producen.

Método de depreciación y vidas útiles - El costo de los equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de equipos y las vidas útiles que se utilizaron en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Equipos de construcción	10
Vehículos	5
Oficinas en obra	20
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Herramientas	10

Retiro o venta de equipos - Una partida de equipos se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

3.8 *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 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.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía registra como propiedades de inversión aquellos terrenos (manzanas) sobre los cuales no se ha iniciado la construcción de las unidades habitacionales del proyecto inmobiliario "Ciudad Jardín". Previo al inicio de la construcción de los inmuebles sobre una manzana, la misma es reclasificada a inventario.

3.9 *Costos por préstamos* - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición o construcción de activos calificados, los cuales constituyen activos que

requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

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

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

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal. Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera. La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro de la Compañía soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. 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.

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 medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Con el propósito de medir los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos para propiedades de inversión que se miden usando el modelo de valor razonable, el valor en libros de dichas propiedades se presume que se

recuperará completamente a través de la venta, a menos que la presunción sea rebatida. La presunción es rebatida cuando la propiedad de inversión es depreciable y se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos que genera la propiedad de inversión en el tiempo, y no a través de la venta.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo 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.

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.

3.11 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.

3.12 Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido. Las ganancias y pérdidas actuariales y otras remediciones de los activos del plan (en caso de existir) se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período. Las remediciones incluidas en el otro resultado integral no son reclasificadas posteriormente. Los costos de servicios pasados son reconocidos en los resultados del ejercicio cuando la modificación o reducción del

plan ocurre, o cuando la Compañía reconoce los costos de restructuración relacionados o los beneficios de terminación, lo que ocurra primero.

Otros beneficios de corto plazo - Se reconoce un pasivo por los beneficios acumulados a favor de los empleados con respecto a los sueldos, salarios, beneficios sociales, vacaciones anuales, etc., en el período en el que el empleado proporciona el servicio relacionado por el valor de los beneficios que se espera recibir a cambio de ese servicio. Los pasivos relacionados con beneficios a empleados a corto plazo se miden al valor que se espera pagar a cambio del servicio, conforme la forma de cálculo de cada beneficio.

Participación a trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

3.13 Arrendamientos - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

La Compañía como arrendataria - Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario. Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los períodos en los que sean incurridos.

3.14 Reconocimiento de ingresos - Los ingresos se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con un cliente y excluye los importes cobrados en nombre de terceros. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control del bien a un cliente.

Venta de unidades habitacionales - La Compañía vende las unidades habitacionales que construye en el proyecto inmobiliario denominado "Ciudad Jardín", las cuales se reconocen contablemente:

- Al momento de la inscripción de la escritura de la unidad habitacional en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, o,
- Al momento de la cancelación de la totalidad del valor de la unidad habitacional por parte del cliente.

Lo que ocurra primero.

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

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

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

3.17 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad 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, cuando sea 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.

3.18 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 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).

El costo amortizado y método de interés efectivo

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

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

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos del 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. 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 (véase más adelante). Si, en períodos 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.

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las cuentas por cobrar comerciales. 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. 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.

Aumento significativo de riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía compara el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de presentación de informes, con el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de su reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información prospectiva considerada incluye proyecciones de la industria en que operan los deudores, obtenida a partir de los informes económicos de expertos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de investigación y otras organizaciones similares, así como la consideración de diversas fuentes externas de información económica actuales y proyectadas que se relacionan con las operaciones claves de la Compañía.

En particular, la siguiente información se considera al evaluar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial:

- Deterioro significativo real o esperado en la calificación de crédito interna o externa del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en los indicadores externos de mercado del riesgo de crédito para un determinado instrumento financiero, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, los precios de swaps de incumplimiento crediticio del deudor, el tiempo o el grado en que el valor razonable de un activo financiero ha sido inferior a su costo amortizado;
- Cambios adversos existente o proyectados en las condiciones de negocio, financieras o económicas que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.
- Deterioro importante real o esperado en los resultados de las operaciones del deudor;
- Aumento significativo en el riesgo de crédito de otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Cambios significativos adversos reales o esperados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulta en una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Compañía presume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Compañía asume que el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determinó que el riesgo de crédito de ese instrumento es bajo a la fecha de reporte. Un instrumento financiero se determina que tiene un bajo riesgo de crédito si:

- (1) El instrumento financiero tiene un bajo riesgo de incumplimiento,
- (2) El deudor tiene una fuerte capacidad para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de efectivo en el corto plazo, y
- (3) cambios adversos en las condiciones económicas y de negocio en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducir la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de caja.

La Compañía monitorea periódicamente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito y los revisa para asegurar que los criterios son capaces de identificar incremento significativo en el riesgo de crédito antes que los saldos se conviertan en vencidos.

Definición de incumplimiento

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 un año vencido, 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.

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.

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 cuentas incobrables.

Baja en cuenta de los activos financieros – La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce 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 continúa 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.

3.19 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 medidos posteriormente al costo amortizado - Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

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 CLAVES 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 importes reconocidos en los estados financieros.

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

En la Nota 3.14 se describe la política de reconocimiento de ingresos.

Al emitir su juicio, la Administración consideró los criterios detallados para el reconocimiento de los ingresos establecidos en la NIIF 15 y, en particular, si la Compañía había transferido el control de los bienes al cliente. La Compañía transfiere el control de las unidades habitacionales cuándo se encuentra inscrita la escritura de la unidad habitacional en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, o cuando haya sido cancelada la totalidad de la unidad habitacional, lo que ocurra primero. La Administración de la Compañía considera que el reconocimiento de los ingresos en el año en curso es apropiado.

Impuestos diferidos sobre propiedades de inversión - Para los propósitos de medir los pasivos por impuestos diferidos o los activos por impuestos diferidos que surgen de propiedades de inversión que se miden utilizando el modelo de valor razonable, la Administración ha revisado sus propiedades de inversión y concluyeron que las propiedades de inversión de la Compañía se mantienen bajo un modelo de negocio cuyo objetivo es construir unidades habitacionales para su posterior venta. Por lo tanto, al determinar los impuestos diferidos de la Compañía sobre las propiedades de inversión, la Administración ha determinado que la presunción de que los valores en libros de las propiedades de inversión medidos usando el valor razonable son recuperados completamente por medio de la venta

no es refutable. Como resultado, la Compañía ha reconocido un impuesto diferido sobre cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, debido a que la Compañía está sujeta a impuesto a la renta sobre los cambios de valor en las propiedades de inversión al momento de la disposición.

4.2 Fuentes claves para las estimaciones

Las suposiciones claves sobre el futuro y otras fuentes claves 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:

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

La pérdida dada el incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge dado el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales adeudados y aquellos que la Compañía 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.

Mediciones del valor razonable y los procesos de valoración - Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se valoran a su valor razonable a efectos de información financiera. La Compañía ha contratado un perito independiente, para determinar las técnicas y los datos de valuación apropiados para las mediciones hechas a valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza datos observables en el mercado en la medida en que esté disponible. Cuando los indicadores del nivel 1 no están disponibles, la Compañía contrata tasadores externos calificados para llevar a cabo la valoración. La Administración de la Compañía trabaja en estrecha colaboración con los tasadores externos calificados para establecer las técnicas de valoración adecuadas y variables del modelo.

5. EFECTIVO Y BANCOS

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Efectivo	5,500	5,500
Bancos locales y fondos en fideicomiso	<u>125,773</u>	<u>2,045,884</u>
Total	<u>131,273</u>	<u>2,051,384</u>

Fondos en Fideicomiso - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a fondos mantenidos en cuatro cuentas corrientes en un banco local a nombre de un Fideicomiso de Administración y Flujos, en el cual la Compañía es el Constituyente y cuyo objetivo es asegurar el cumplimiento de las condiciones de crédito acordadas con la Corporación Financiera Nacional - CFN (Nota 20).

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Cientes locales (1)	1,136,618	1,214,506
Provisión para cuentas dudosas	<u>(128,700)</u>	<u>(147,290)</u>
Subtotal	<u>1,007,918</u>	<u>1,067,216</u>
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Compañías relacionadas	5,440	5,440
Otros	<u>95,375</u>	<u>116,522</u>
Subtotal	<u>100,815</u>	<u>121,962</u>
Total	<u>1,108,733</u>	<u>1,189,178</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	605,205	822,694
No corriente	<u>503,528</u>	<u>366,484</u>
Total	<u>1,108,733</u>	<u>1,189,178</u>

(1) Corresponden a cuentas por cobrar originadas por la venta de unidades habitacionales. Al 31 de diciembre del 2018, incluye cuentas por cobrar al Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS por US\$233,727, los cuales se recuperaron en el mes de enero del año posterior.

La Compañía 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. La Compañía ha reconocido una provisión para pérdidas del 100% para todas las cuentas por cobrar con más de 180 días de vencimiento debido a que estas se encuentran en proceso judicial y no se tiene la certeza de su recuperación.

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, o cuando los créditos comerciales estén vencidos por dos años, lo que ocurra antes.

El análisis de pérdida de crédito esperada realizada por la Compañía, establece una provisión de US\$141 mil y US\$171 mil, al 31 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018, respectivamente; sin embargo, la Compañía mantiene registrada una provisión de US\$129 mil y US\$147 mil a esas fechas. Por tal razón, la Compañía no decidió ajustar la diferencia de US\$12 mil y US\$24 mil, por considerarlas que carecen de importancia relativa.

Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Por vencer	968,454	1,022,361
1 a 30	15,964	17,123
31 a 60	5,105	7,247
61 a 90	7,503	4,595
91 a 120	4,844	1,978
121 a 150	3,648	1,901
Mayor a 151	<u>131,100</u>	<u>159,301</u>
Total	<u>1,136,618</u>	<u>1,214,506</u>

El movimiento de la provisión de pérdidas crediticias esperadas es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldos al comienzo del año	147,290	119,888
Provisión del año	4,702	27,692
Baja	<u>(23,292)</u>	<u>(290)</u>
Saldos al fin del año	<u>128,700</u>	<u>147,290</u>

7. INVENTARIOS

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Inventario de unidades habitacionales disponibles para la venta	5,987,201	2,250,073
Construcciones en proceso	9,829,776	13,488,434
Costos de urbanización	<u>3,371,807</u>	<u>2,654,379</u>
Total	<u>19,188,784</u>	<u>18,392,886</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	15,816,977	15,403,430
No corriente	<u>3,371,807</u>	<u>2,989,456</u>
Total	<u>19,188,784</u>	<u>18,392,886</u>

El ciclo normal de operación de la Compañía, que comprende el período entre la construcción de las manzanas hasta la realización de las unidades habitacionales, es de hasta tres años.

Inventario de unidades habitacionales disponibles para la venta:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Manzana 6	3,669,352	-
Manzana 8	923,116	1,405,845
Manzana 1	732,128	-
Manzana 7	275,360	294,369
Manzana 12	262,718	399,827
Manzana 10	<u>124,527</u>	<u>150,032</u>
Total	<u>5,987,201</u>	<u>2,250,073</u>

ESPACIO EN BLANCO

Un detalle de las unidades habitacionales disponibles para la venta, es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
	(en unidades)	
Manzana 6		
Parqueaderos	87	-
Casas	75	-
Manzana 8		
Parqueaderos	47	55
Departamentos	17	28
Bodega	2	4
Manzana 1		
Parqueaderos	48	-
Casas	14	-
Manzana 7		
Parqueaderos	24	26
Bodegas	6	6
Locales	3	4
Casas	2	2
Manzana 12		
Parqueaderos	40	43
Departamentos	2	7
Manzana 10		
Bodegas	-	11
Locales	4	5
Parqueaderos	<u>4</u>	<u>4</u>
Total	<u>375</u>	<u>195</u>

Construcciones en proceso: Corresponden a las Manzanas No. 2 Sector 2 y No. 5 Sector 2 que iniciaron su construcción en el año 2018. Se espera que las construcciones en proceso concluyan en el año 2020.

Costos de urbanización: Corresponde a los costos de urbanización incurridos en el desarrollo del proyecto inmobiliario "Ciudad Jardín", los cuales se encuentran clasificados como inventarios no corrientes y que son asignados a las unidades habitacionales en base a los metros de construcción de cada unidad, una vez se inicia la construcción de las respectivas manzanas.

8. EQUIPOS

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Costo	673,239	611,795
Depreciación acumulada	<u>(298,809)</u>	<u>(234,942)</u>
Total	<u>374,430</u>	<u>376,853</u>
<i>Clasificación:</i>		
Oficina en obra	120,934	88,681
Equipo de construcción	127,486	146,694
Vehículos	61,531	82,927
Muebles y enseres	33,492	28,532
Otros	<u>30,987</u>	<u>30,019</u>
Total	<u>374,430</u>	<u>376,853</u>

Durante el año 2019 y 2018 no existió movimientos significativos, las adiciones fueron por US\$61 mil y US\$31 mil respectivamente.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos donde se espera construir en un futuro el proyecto inmobiliario "Ciudad Jardín" en el sur de Quito. El terreno se encuentra dividido en 33 manzanas, de las cuales, 23 manzanas se encuentran registradas como propiedades de inversión, en razón de que no se ha iniciado su construcción. El valor razonable de las manzanas se ha determinado con la ayuda de un perito independiente, calificado por la Superintendencia de Compañías, Seguros y Valores del Ecuador. El avalúo, el cual se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Avalúo, se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares. Los movimientos de las propiedades de inversión fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
SalDOS al comienzo del año	20,166,784	21,008,736
Utilidad por medición al valor razonable	461,123	812,447
Transferencia a inventarios	<u> </u>	<u>(1,654,399)</u>
SalDOS al fin del año	<u>20,627,907</u>	<u>20,166,784</u>

10. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Clasificación de préstamos garantizados al costo amortizado:</i>		
Corriente	2,517,062	2,392,294
No corriente	<u>8,890,377</u>	<u>9,943,873</u>
Total	<u>11,407,439</u>	<u>12,336,167</u>

Préstamos bancarios - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden principalmente a préstamos recibidos por la Corporación Financiera Nacional - CFN, para la construcción de las manzanas que se destinarán a la venta, con vencimientos hasta diciembre del 2023 a una tasa de interés trimestral reajutable promedio del 6.72%.

Garantías:

Como garantía de los préstamos mencionados anteriormente, la Compañía ha constituido una hipoteca abierta a favor de la Corporación Financiera Nacional - CFN, sobre los inmuebles construidos y por construir en las siguientes manzanas:

- Manzana No. 6 (sectores 1 y 2)
- Manzana No. 2 (sector 2)
- Manzana No. 7 (sector 1)
- Manzana No. 5 (sectores 1 y 2)

Adicionalmente, con el objetivo de garantizar el cumplimiento de las condiciones de crédito acordadas con la Corporación Financiera Nacional - CFN, la Compañía constituyó los siguientes Fideicomisos (ver Nota 19):

- Fideicomiso de administración de flujos y pagos de Manzana No. 1 Sector 1 y No. 6 Sector 2.
- Fideicomiso de administración de flujos y pagos de Manzana No. 2 Sector 2.
- Fideicomiso de administración de flujos y pagos de Manzana No. 5 Sector 2.

Conforme se realice la venta de las unidades habitacionales, la Corporación Financiera Nacional - CFN procederá a liberar dichas unidades y los fondos producto de la venta serán entregados a los Fideicomisos, quienes a su vez se encargarán de transferir los mismos a la Corporación Financiera Nacional y a la Compañía, en base a los porcentajes establecidos en los contratos de constitución de los Fideicomisos.

Los vencimientos no corrientes de los préstamos son como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
2020		2,943,872
2021	3,211,677	2,666,667
2022	3,345,367	2,666,667
2023	<u>2,333,333</u>	<u>1,666,667</u>
Total	<u>8,890,377</u>	<u>9,943,873</u>

Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldos al comienzo del año	12,336,167	10,406,608
Nuevos créditos	2,970,003	8,019,829
Pagos (1)	<u>(3,898,731)</u>	<u>(6,090,270)</u>
Saldos al fin del año	<u>11,407,439</u>	<u>12,336,167</u>

(1) Incluye pagos efectuados de intereses cancelados por US\$46 mil y US\$158 mil para los años 2019 y 2018 respectivamente, presentados como parte de actividades de operación.

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Proveedores locales	782,166	658,078
Compañías relacionadas	1,845,573	1,845,573
Garantía por pagar constructores	33,220	42,065
Dividendos por pagar	995,811	390,287
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Empleados		
Otros	<u>335,231</u>	<u>185,266</u>
Total	<u>3,992,001</u>	<u>3,121,269</u>

Compañías relacionadas - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a cuentas por pagar a las compañías relacionadas Grupo Inmobiliario Ferrocarril y Hercesa Inmobiliaria S.A. por US\$1.3 millones y US\$483 mil, respectivamente, los cuales no tienen vencimientos definidos y no generan intereses. El pago de estas cuentas por pagar está sujeto a la liquidez de la Compañía.

12. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde al efectivo recibido por parte de clientes en calidad de reserva y/o entrada para la compra de unidades habitacionales, en la parte no cubierta por el préstamo que una institución financiera otorgue al cliente.

13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Impuesto a la renta	258,105	512,791
Retenciones en la fuente impuesto a la renta	6,451	15,183
Impuesto a la renta por pagar empleados	12,219	10,422
Impuesto al Valor Agregado - IVA y retenciones	<u>12,275</u>	<u>28,882</u>
Total	<u>289,050</u>	<u>567,278</u>

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

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	790,634	2,021,676
Ingresos exentos	(461,123)	(813,898)
Gastos no deducibles	<u>526,664</u>	<u>725,768</u>
Utilidad gravable	<u>856,175</u>	<u>1,933,546</u>
Anticipo calculado (2)	<u>-</u>	<u>118,324</u>
Impuesto a la renta causado y cargado a resultados	<u>214,044</u>	<u>483,387</u>
Impuesto a la renta de años anteriores (3)	<u>-</u>	<u>209,144</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

(2) Hasta el 31 de diciembre del 2018, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse en función de los conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2018, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$118,324; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$483,387. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$483,387 mil equivalentes al impuesto a la renta mínimo. Para el año fiscal 2019, el impuesto registrado en resultados representa el impuesto a la renta causado según lo establecido en la Ley de Fomento Productivo publicada el 21 de Agosto del 2018.

(3) Durante el año 2018, la Compañía se acogió a la Ley de Fomento Productivo, emitida en el suplemento del Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto del 2018, en el cual se establece la remisión del 100% de intereses, multas y recargos por pagos pendientes a la Administración Tributaria. Por lo cual la Compañía pagó la diferencia determinada en el impuesto a la renta del año 2011 y redimió el 100% de interés, multas y recargos.

Movimiento de la provisión para impuesto a la renta:

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldos al comienzo del año	512,791	438,390
Provisión del año	214,044	483,387
Pagos efectuados	<u>(468,730)</u>	<u>(408,986)</u>
Saldos al fin del año	<u>258,105</u>	<u>512,791</u>

Pagos efectuados - Corresponde al anticipo pagado, retenciones en la fuente y al saldo por pagar del impuesto a la renta de los años 2019 y 2018 que se ha cancelado conforme un plan de pagos.

Saldos del impuesto diferido:

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
Año 2019			
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Jubilación patronal y desahucio	11,045	2,950	13,995
Propiedades de inversión	(5,599,016)	(9,462)	(5,608,478)
Derecho de uso	<u>-</u>	<u>922</u>	<u>922</u>
Total	<u>5,587,971</u>	<u>(5,590)</u>	<u>5,593,561</u>

Año 2018

<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Jubilación patronal y desahucio	-	11,045	11,045
Propiedades de inversión	(5,545,077)	(53,939)	(5,599,016)
Total	<u>(5,545,077)</u>	<u>(42,894)</u>	<u>(5,587,971)</u>

Impuesto a la renta reconocido en los resultados - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	<u>790,790</u>	<u>2,021,676</u>
Gasto de impuesto a la renta	222,017	505,419
Ingresos exentos	(461,123)	(203,474)
Gastos no deducibles	<u>526,664</u>	<u>181,442</u>
Impuesto a la renta del año cargado a resultados:		
Corriente	212,632	483,387
Diferido	<u>5,746</u>	<u>42,894</u>
Total	<u>218,378</u>	<u>526,281</u>
Tasa de efectiva de impuestos	<u>28%</u>	<u>26%</u>

Aspectos tributarios:

El 31 de diciembre del 2019, se publicó en Registro Oficial la "Ley de Simplicidad y Progresividad Fiscal", que contiene varias reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que apuntan a simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales. Las principales reformas se relacionan con retenciones por pago de dividendos, deducciones de la base imponible de impuesto a la renta, servicios gravados con impuesto al valor agregado, base imponible de impuesto a los consumos especiales, exenciones al impuesto a la salida de divisas; y, establecimiento de una contribución adicional anual por tres años, ente otras. La Ley tiene vigencia a partir del 1 de enero de 2020; por lo tanto, la Compañía no ha determinado impactos en los estados financieros al 31 de diciembre del 2019.

Precios de transferencia - De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante los años 2019 y 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

14. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Participación a trabajadores	132,844	318,692
Beneficios sociales	<u>92,976</u>	<u>109,047</u>
Total	<u>225,820</u>	<u>427,739</u>

Participación a trabajadores - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldos al comienzo del año	318,692	323,682
Provisión	132,844	318,692
Pagos	<u>(318,692)</u>	<u>(323,682)</u>
Saldos al fin del año	<u>132,844</u>	<u>318,692</u>

15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Activos financieros medidas al costo amortizado:</i>		
Efectivo y bancos (Nota 5)	131,273	2,051,384
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 6)	<u>1,108,733</u>	<u>1,189,178</u>
Total	<u>1,240,006</u>	<u>3,240,562</u>
<i>Pasivos financieros medidas al costo amortizado:</i>		
Préstamos (Nota 10)	11,407,439	12,336,167
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 11)	<u>3,992,001</u>	<u>3,121,269</u>
Total	<u>15,399,440</u>	<u>15,457,436</u>

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

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, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a los Accionistas medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

Riesgo de 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 mayor parte de las transacciones que realiza la Compañía son con personas que cuentan con una calificación de riesgo apropiada para obtener créditos hipotecarios por parte de las instituciones financieras. La Compañía realiza la evaluación del riesgo crediticio a cada uno de los clientes y brinda asesoría acerca de los trámites que debe realizar el cliente para obtener este crédito.

La Compañía realiza un plan de pagos por cliente, el mismo que se adecúa a las necesidades de cada cliente. La Administración considera que el riesgo de cobranza es mínimo, debido a que actualmente la Compañía realiza la venta a clientes que han sido

sujetos de un crédito hipotecario en una institución financiera, principalmente el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y entrega viviendas cuando el cliente ha cancelado la totalidad de su deuda.

En adición, la Compañía revisa el valor recuperable de cada cuenta por cobrar y otros activos financieros sobre una base individual al cierre del período de reporte para asegurar una adecuada determinación de la provisión para cuentas incobrables.

Riesgo de liquidez - La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia 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 facilidades financieras con sus principales contratistas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Ferroinmobiliaria S.A. realiza periódicamente proyecciones de flujos de caja, análisis de la situación financiera y del entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la Compañía cumpla con sus obligaciones.

16. PATRIMONIO

Capital social - Autorizado y pagado

	<u>Número de acciones</u>	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Acciones ordinarias de US\$1.00 cada una	<u>5,994,073</u>	<u>5,994,073</u>

Las acciones otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

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

Utilidades retenidas - Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, 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 acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Reservas según PCGA anteriores - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por revalorización de patrimonio y reexpresión monetaria según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las

del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Dividendos - Los importes reconocidos como distribuciones a los accionistas en el año fueron como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Dividendo final por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 US\$0.17 (US\$0.22 para el 2017), por acción	<u>995,811</u>	<u>1,290,518</u>

17. INGRESOS

Corresponden a los ingresos provenientes de la venta de las unidades habitacionales del proyecto inmobiliario "Ciudad Jardín". Un resumen de ingresos es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Manzana 2	2,753,106	-
Manzana 6	1,482,340	3,088,563
Manzana 1	1,459,168	4,961,565
Manzana 8	818,269	883,869
Manzana 12	222,847	632,192
Manzana 7	5,990	640,399
Manzana 10	1,300	58,390
Manzana 9	<u> </u>	<u>44,854</u>
Total	<u>6,743,020</u>	<u>10,309,832</u>

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía realizó ventas de 88 departamentos, 33 casas, 58 parqueaderos y 8 bodegas, cuyos precios de venta promedio ascienden a US\$53 mil, US\$53 mil, US\$6 mil y US\$2 mil, respectivamente. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía realizó ventas de 119 departamentos, 63 casas, 8 locales comerciales, 98 parqueaderos y 15 bodegas, cuyos precios de venta promedio ascienden a US\$49 mil, US\$65 mil, US\$5 mil, US\$4 mil y US\$2 mil, respectivamente.

18. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Costo de ventas	4,775,978	6,928,496
Gastos de administración	1,018,231	1,383,431
Gastos de ventas	644,906	825,027
Otros gastos	<u>54,421</u>	<u>63,140</u>
Total	<u>6,493,536</u>	<u>9,200,094</u>

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Costo de ventas	4,775,978	6,928,496
Costos por beneficios a empleados	651,252	958,403
Publicidad y propaganda	233,411	308,953
Honorarios profesionales	275,173	265,812
Impuestos y contribuciones	140,319	165,745
Mantenimiento de servicios e instalaciones	57,225	140,858
Arriendo	39,984	117,975
Intereses	24,179	30,056
Gasto por depreciación	84,224	41,363
Provisión para cuentas incobrables	4,702	27,692
Otros gastos	<u>207,089</u>	<u>214,741</u>
Total	<u>6,493,536</u>	<u>9,200,094</u>

Gastos por beneficios a empleados:

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Sueldos y salarios	363,393	447,557
Participación a trabajadores	132,844	318,692
Beneficios sociales	73,705	100,991
Aportes al IESS	48,109	56,712
Beneficios definidos	28,800	34,451
Otros	<u>4,401</u>	<u> </u>
Total	<u>651,252</u>	<u>958,403</u>

19. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<u>Cuentas por pagar</u>		
Grupo Inmobiliario Ferrocarril	1,362,423	1,362,423
Hercesa Inmobiliaria S.A.	<u>483,150</u>	<u>483,150</u>
Total	<u>1,845,573</u>	<u>1,845,573</u>

Compensación del personal clave de la gerencia - La compensación de los ejecutivos y otros miembros clave de la gerencia durante el año fue la siguiente:

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Beneficios a corto plazo	<u>276,115</u>	<u>262,950</u>

La compensación de los ejecutivos clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

20. COMPROMISOS

Fideicomiso de Administración de Flujos y Pagos Manzanas No. 1 y No. 6 - Con fecha 18 de agosto del 2016, la Compañía firmó un contrato para constituir un fideicomiso mercantil de administración de flujos y pagos cuyo objeto es la administración de los recursos transferidos al Patrimonio Autónomo y destinar los mismos al pago que debe realizar el Constituyente al Acreedor.

Un resumen de las cláusulas del Fideicomiso es como sigue:

Constituyente: Ferroinmobiliaria S.A.

Beneficiarios:

- Corporación Financiera Nacional
- Ferroinmobiliaria S.A.

Patrimonio Autónomo - El patrimonio autónomo del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 2018 está conformado por el aporte del constituyente de US\$1,594 y US\$2,000, respectivamente, el mismo que fue depositado en la cuenta corriente del Fideicomiso.

Los flujos generados, a partir de la constitución de este Fideicomiso, equivalentes hasta el noventa y cinco por ciento del flujo total generado por el proyecto, por el derecho de cobro que tiene el Constituyente de las promesas de compraventa y/o compraventas, que el Constituyente haya celebrado o celebrará con los promitentes compradores y/o compradores; a través de los cuales prometa o venda, bienes individualizados y determinados dentro del Proyecto.

Un resumen de los estados financieros del Fideicomiso es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Activos corrientes:</i>		
Bancos y total activos	<u>1,318</u>	<u>1,888</u>
<i>Patrimonio</i>		
Aportes en efectivo del constituyente	1,594	2,000
Otros gastos	<u>(276)</u>	<u>(112)</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>1,318</u>	<u>1,888</u>

La cláusula octava, numeral ocho del contrato de Constitución del Fideicomiso establece que la Fiduciaria llevará un control de los ingresos que debe recibir el Fideicomiso por cada bien inmueble que haya sido negociado, correspondiente hasta a un 95%, del valor total del mismo y deberá ser informado al Constituyente o al acreedor cuando estos lo requieran. Adicionalmente, del 95% recibido por cada bien negociado por el Constituyente, la Fiduciaria en el caso de los inmuebles de Manzana No. 1, Sector 1, retendrá un 69.23% para realizar las provisiones de pagos al acreedor y la diferencia el 30.77% será transferido al Constituyente, siempre y cuando se encuentre al día con el acreedor. En el caso de la Manzana No.6, Sector 2 retendrá un 58.30% para realizar las provisiones de pagos y la diferencia el 41.70% será transferido al Constituyente.

Fideicomiso de Administración de Flujos y Pagos Manzana No. 2 - Con fecha 23 de mayo del 2018, la Compañía firmó un contrato para constituir un fideicomiso mercantil de administración de flujos y pagos cuyo objeto es la administración de los recursos transferidos al Patrimonio Autónomo y destinar los mismos al pago que debe realizar el Constituyente al Acreedor.

Un resumen de las cláusulas del Fideicomiso es como sigue:

Constituyente - Ferroinmobiliaria S.A.

Beneficiarios:

- Corporación Financiera Nacional
- Ferroinmobiliaria S.A.

Patrimonio Autónomo - El patrimonio autónomo del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 2018 está conformado por el aporte del constituyente de US\$1,187 y US\$2,000, respectivamente el mismo que fue depositado en la cuenta corriente del Fideicomiso.

El noventa y cinco por ciento de los flujos generados por el derecho de cobro que tiene la Constituyente, producto de preventas y ventas definitivas de las unidades habitacionales ubicadas en la manzana 2 sector 2 del Proyecto Inmobiliario Ciudad Jardín.

Un resumen de los estados financieros del Fideicomiso es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Activos corrientes:</i>		
Bancos y total activos	<u>1,832</u>	<u>1,996</u>
<i>Pasivos corrientes</i>		
Cuentas por pagar por recursos recibidos y total pasivos	<u>812</u>	<u>111</u>
<i>Patrimonio</i>		
Aportes en efectivo del constituyente	1,187	2,000
Otros gastos	<u>(167)</u>	<u>(115)</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>1,832</u>	<u>1,996</u>

La cláusula octava, numeral nueve, del contrato de Constitución del Fideicomiso se establece que la Fiduciaria llevará un control de los ingresos que debe recibir el

Fideicomiso por cada bien inmueble que haya sido negociado, correspondiente al 95%, del valor total del mismo y deberá ser informado al Constituyente o a la acreedora cuando estos lo requieran. Adicionalmente del 95% recibido por cada bien negociado por el Constituyente la fiduciaria retendrá un 66.10% para realizar las provisiones de pagos al acreedor y la diferencia el 33.90% será transferido al Constituyente, siempre y cuando se encuentre al día con la acreedora

Fideicomiso de Administración de Flujos y Pagos Manzana No. 5 - Con fecha 15 de noviembre del 2018, la Compañía firmó un contrato para constituir un fideicomiso mercantil de administración de flujos y pagos cuyo objeto es la administración de los recursos transferidos al Patrimonio Autónomo y destinar los mismos al pago que debe realizar el Constituyente al Acreedor.

Un resumen de las cláusulas del Fideicomiso es como sigue:

Constituyente - Ferroinmobiliaria S.A.

Beneficiaria:

- Corporación Financiera Nacional
- Ferroinmobiliaria S.A.

Patrimonio Autónomo - El patrimonio autónomo del Fideicomiso está conformado por el aporte del constituyente de US\$2,000, el mismo que fue depositado en la cuenta corriente del Fideicomiso.

El noventa por ciento de los flujos generados por el derecho de cobro que tiene la Constituyente, producto de preventas y ventas definitivas de las unidades habitacionales ubicadas en la manzana 5 sector 2 del Proyecto Inmobiliario Ciudad Jardín.

Un resumen de los estados financieros del Fideicomiso es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Activos corrientes:</i>		
Bancos y total activos	<u>1,165</u>	<u>2,000</u>
<i>Patrimonio</i>		
Aportes en efectivo del constituyente y total patrimonio	2,000	2,000
Intereses ganados	<u>(835)</u>	<u>-</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>1,165</u>	<u>2,000</u>

La cláusula octava, numeral nueve, del contrato de Constitución del Fideicomiso se establece que la Fiduciaria llevará un control de los ingresos que debe recibir el Fideicomiso por cada bien inmueble que haya sido negociado, correspondiente al 95%, del valor total del mismo y deberá ser informado al Constituyente o a la acreedora cuando estos lo requieran. Adicionalmente del 95% recibido por cada bien negociado por el Constituyente la fiduciaria retendrá un 58.07% para realizar las provisiones de pagos al acreedor y la diferencia el 41.93% será transferido al Constituyente, siempre y cuando se encuentre al día con la acreedora

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

Como resultado del brote del virus COVID-19 a finales del año 2019 y su rápida expansión alrededor del mundo, el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró a esta enfermedad como una "pandemia". El Ecuador también se ha visto afectado por esta situación, por lo que en esa fecha se emitió un decreto presidencial que establecía varias medidas de prevención y control; sin embargo, posteriormente el 16 de marzo de 2020 el Gobierno decretó el "estado de excepción" que implica la restricción de la circulación en el país bajo ciertas condiciones.

En razón de esta circunstancia, a la fecha de emisión de estos estados financieros, la obra se encuentra detenida; sin embargo, la Compañía cuenta con el stock de inventario suficiente para la venta y el aprovisionamiento de material y de mano de obra se encuentran garantizadas una vez que se reinicien las operaciones.

Desde el año 2019, la compañía decidió ajustar los gastos debido a la crisis económica que atravesaba el país y así optimizar los flujos de efectivo. A raíz de la emergencia sanitaria, la administración decidió disminuir todos los gastos que no son prioritarios para manejar la iliquidez, por lo que en los próximos meses se espera tener un ahorro importante que ayude a enfrentar los efectos de esta para de actividades.

El Gobierno de Ecuador actualmente está facilitando para que las Compañías que mantienen créditos con la Banca Estatal realicen novaciones de sus deudas para ampliar el plazo de pago y así ayudar con la liquidez; en este caso, la Compañía se encuentra analizando la posibilidad de ampliar el plazo de pago de sus préstamos a través de la novación, de esta manera se tendrá una holgura para el pago de estos préstamos y tener una mejor liquidez.

La economía del país depende principalmente del precio internacional del petróleo y de las medidas económicas que el Gobierno del Ecuador vaya a tomar para hacer frente a la actual crisis económica y para reactivar el mercado inmobiliario.

Todas estas situaciones podrían impactar el negocio de la Compañía; sin embargo, hasta la fecha de emisión de los estados financieros no es posible estimar confiablemente el tiempo durante el cual se mantenga esta situación y la severidad de los posibles efectos.

22. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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