Hansen-Holm

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**

Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
En conjunto con el Informe de Auditoria emitido por un Auditor Independiente

Hansen-Holm

# INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

## Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. al 31 de diciembre del 2019 y 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

## Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

## Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

6. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas por US$2,188,175 (2018: US$1,613,552) y US$1,340,108 (2018: US$947,304), respectivamente, tal como se expone en la Nota 6. PARTES RELACIONADAS.



Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda. dispone de un sistema de gestión certificado según las normas ISO 9001 e ISO 27001.
CORRESPONSAL DE MAZARS

7. Queremos llamar la atención sobre la Nota 17. EVENTOS SUBSECUENTES de los estados financieros, que describe la incertidumbre relacionada con los efectos de las medidas ordenadas a partir del 13 de marzo del 2020 por el gobierno ecuatoriano para contener la propagación del Covid-19 en el país. Hasta la fecha de la emisión de esta opinión (Julio 21, 2020), la Compañía que se dedica principalmente a actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, ha estado operando de la manera que se describe en la Nota 17. EVENTOS SUBSECUENTES. Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esta situación; sin embargo, no nos es posible aún establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros y las operaciones futuras.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

8. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Julio 21, 2020, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.

9. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

10. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

11. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.

12. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

13. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.



Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda. dispone de un sistema de gestión certificado según las normas ISO 9001 e ISO 27001.
CORRESPONSAL DE MAZARS

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

14. El informe de procedimientos convenidos sobre la prevención de lavado de activos de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. al 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.

15. Estos estados financieros deben leerse juntamente con los estados financieros de Predial e Inversionista Lipidava S.A. y Subsidiarias, los cuales se presentan por separado.

16. El Informe de Cumplimiento Tributario de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A., al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Julio 21, 2020

Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
SC. RNAE – 003

Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895



Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda. dispone de un sistema de gestión certificado según las normas ISO 9001 e ISO 27001.
CORRESPONSAL DE MAZARS

**Anexo**

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.

- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda. dispone de un sistema de gestión certificado según las normas ISO 9001 e ISO 27001.
CORRESPONSAL DE MAZARS

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | Notas | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| ACTIVOS | | | |
| Efectivo | | 13,749 | 40,270 |
| Cuentas por cobrar | 5 | 55,313 | 138,058 |
| Partes relacionadas | 6 | 116,147 | 1,454,658 |
| Inventarios | 7 | 406,927 | 218,417 |
| Otros activos | | 1,737 | 3,790 |
| Total activo corriente | | 593,873 | 1,855,193 |
| Propiedades de inversión, neto | 8 | 830,616 | 378,632 |
| Inversiones permanentes | 9 | 4,880,137 | 5,895,788 |
| Partes relacionadas | 6 | 2,072,028 | 158,894 |
| Total activos | | 8,376,654 | 8,288,507 |
| PASIVOS Y PATRIMONIO | | | |
| PASIVOS | | | |
| Cuentas por pagar | 10 | 534,231 | 281,434 |
| Partes relacionadas | 6 | 370,442 | 945,687 |
| Pasivos por impuestos corrientes | 11 | 18,953 | 52,284 |
| Gastos acumulados | 12 | 111,621 | 111,345 |
| Total pasivo corriente | | 1,035,247 | 1,390,750 |
| Cuentas por pagar | 10 | 119,106 | 61,671 |
| Partes relacionadas | 6 | 969,666 | 1,617 |
| PATRIMONIO | | | |
| Capital social | 15 | 7,400 | 7,400 |
| Reserva legal | 15 | 5,797 | 5,797 |
| Resultados acumulados | 15 | 6,239,438 | 6,821,272 |
| Total patrimonio | | 6,252,635 | 6,834,469 |
| Total pasivos y patrimonio | | 8,376,654 | 8,288,507 |

Las notas 1 -17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Guillermo Jouvin
Representante Legal

Ing. Piler Ortiz
Contadora General

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | Notas | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| Ingresos por actividades ordinarias | 1 | 546,803 | 0 |
| Costo de Ventas | 7 y 8 | (541,009) | 0 |
| Utilidad Bruta | | 5,794 | 0 |
| Gastos | | | |
| Gastos de administración | | (194,310) | (180,122) |
| Gastos financieros | | (303) | (356) |
| Total gastos | | (194,613) | (180,478) |
| Otros (egresos) ingresos, neto | 13 | (319,333) | 175,195 |
| (Pérdida) antes de impuesto a las ganancias | | (508,152) | (5,283) |
| Impuestos a las ganancias | 14 | 0 | (45,179) |
| (Pérdida) neta del ejercicio | | (508,152) | (50,462) |

Las notas 1 - 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Guillermo Jouvin
Representante Legal

Ing. Pilar Ortiz
Contadora General

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | | | Resultados acumulados | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Capital social | Reserva legal | Reserva de capital | Reserva por revalorización | Ajustes por adopción de las NIIF | Resultados acumulados | Total resultados acumulados | Total |
| Saldos a diciembre 31, 2017 | 7,400 | 5,797 | 899,138 | 473,842 | (1,209,643) | 6,708,397 | 6,871,734 | 6,884,931 |
| (Pérdida) neta del ejercicio | | | | | | (50,462) | (50,462) | (50,462) |
| Saldos a diciembre 31, 2018 | 7,400 | 5,797 | 899,138 | 473,842 | (1,209,643) | 6,657,935 | 6,821,272 | 6,834,469 |
| Ajustes, ver Nota 15. PATRIMONIO | | | | | | (73,682) | (73,682) | (73,682) |
| (Pérdida) neta del ejercicio | | | | | | (508,152) | (508,152) | (508,152) |
| Saldos a diciembre 31, 2019 | 7,400 | 5,797 | 899,138 | 473,842 | (1,209,643) | 6,076,101 | 6,239,438 | 6,252,635 |

Las notas 1 - 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Guillermo Jouvin
Representante Legal

Ing. Pilar Ortiz
Contadora General

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | | |
| Efectivo recibido de clientes y otros | 438,129 | 68,419 |
| Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros | (385,655) | (482,434) |
| Impuesto a las ganancias pagado | (75,523) | (132,348) |
| Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación | (23,049) | (546,363) |
| FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN: | | |
| Aportes a fideicomisos en efectivo | (25,833) | 0 |
| Dividendos recibidos | 0 | 105,435 |
| Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de inversión | (25,833) | 105,435 |
| FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN: | | |
| Partes relacionadas | 22,361 | 432,439 |
| Efectivo neto provisto en actividades de financiación | 22,361 | 432,439 |
| (Disminución) neta en efectivo | (26,521) | (8,489) |
| Efectivo al comienzo del año | 40,270 | 48,759 |
| Efectivo al final del año | 13,749 | 40,270 |

Las notas 1 - 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Guillermo Jouvin
Representante Legal

Ing. Pilar Ortiz
Contadora General

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | | |
| (Pérdida) neta del ejercicio | (508,152) | (50,462) |
| Ajustes para reconciliar la (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación | | |
| Depreciación | 28,550 | 23,062 |
| Impuesto a las ganancias | 0 | 45,179 |
| Valor patrimonial proporcional | (68,144) | (130,977) |
| Valor razonable de derecho fiduciario | 452,597 | 51,834 |
| Otros ajustes | 31,570 | 0 |
| Cambios netos en activos y pasivos | | |
| Cuentas por cobrar y otros | 165,078 | (27,633) |
| Inventarios | (200,944) | (199,476) |
| Cuentas por pagar y otros | 76,396 | (257,890) |
| Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación | (23,049) | (546,363) |

Las notas 1 - 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Guillermo Jouvin
Representante Legal

Ing. Pilar Ortiz
Contadora General

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

## 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

### Operación

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. se constituyó el 13 de octubre de 1987 en la ciudad de Guayaquil - Ecuador con el objeto de dedicarse a las actividades de compra, venta, arrendamiento y explotación de bienes urbanos, rústicos y planes habitacionales. La actividad principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2019, el proyecto inmobiliario las Delicias se encuentra con un avance del 81.69% (2018: 29.54%), ver Nota 7. INVENTARIOS.

### Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 27 de septiembre del 2019.

## 2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

### a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.

- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.

- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

c) Inventarios

Los inventarios comprenden las obras en ejecución que corresponden a los costos incurridos y acumulados por las unidades habitacionales que son reconocidos en los resultados cuando se transfieren los riesgos y beneficios al comprador de las unidades habitacionales.

Se registran al costo de adquisición de los bienes y servicios contratados y/o adquiridos para la construcción de las distintas obras a cargo de la Compañía y por cuenta de los promitentes compradores – clientes.

d) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están representadas por aquellas propiedades que se mantienen para obtener rentas y/o para apreciación del capital (plusvalía).

Las propiedades de inversión se miden inicialmente por su costo, el cual comprende su precio de adquisición, la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo, en caso de existir dichas circunstancias. Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir.

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, la vida útil estimada para las edificaciones es de 20 años.

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

e) Inversiones permanentes

- Inversiones en acciones.- Dependiendo del porcentaje de participación en las sociedades, se encuentran registradas al costo o a su Valor Patrimonial Proporcional (VPP).

  Para las inversiones en las que el porcentaje de participación sea inferior o igual al 20% del patrimonio de la sociedad, éstas se medirán al costo. Para aquellas en las que supere el 20%, se medirán al Valor Patrimonial Proporcional.

  En los casos de las inversiones registradas al costo, los dividendos procedentes de una asociada se reconocen en los resultados del año cuando surja derecho a recibirlos.

- Derechos fiduciarios.- Representan las aportaciones en fideicomisos, en los patrimonios autónomos de cada uno de los estados financieros. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden a su valor razonable.

f) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

g) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

h) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

La Compañía promueve y vende soluciones habitacionales, construidas por cuenta de partes relacionadas, sobre terrenos de propiedad de la Compañía.

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen por el precio de venta pactado por las unidades habitacionales, los cuales se registran en los resultados cuando el cliente -promitente comprador- y la Compañía cumplen con todo lo pactado en los respectivos contratos y a su vez el cliente también cumple y hace posesión efectiva del bien, momento en el que los riesgos y beneficios son transferibles al cliente. Los costos incurridos en estas obras se acumulan en la cuenta obras en ejecución y son registrados con cargo a resultados cuando se reconocen los ingresos de los promitentes compradores, esto es cuando se transfieren al cliente las unidades habitacionales, una vez que se formulan las respectivas escrituras públicas y son inscritas en el registrador de la propiedad.

i) Nuevos pronunciamientos contables

Las normas que entraron en vigor durante los años 2019 y 2018 son las siguientes:

| Norma | Tema | Aplicación obligatoria a partir de: |
|---|---|---|
| NIIF 9 | Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación. | 1 de enero 2018 |
| NIIF 15 | Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18. | 1 de enero 2018 |
| NIIF 16 | Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. | 1 de enero 2019 |
| CINIIF 23 | Publicación de la interpretación "La Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias". | 1 de enero 2019 |

En relación con las normas antes mencionadas, la Administración ha realizado su análisis y ha determinado que no existen impactos en su aplicación.

## 3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

## 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia General de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía trabaja principalmente con un fondo inicial, anticipos de los promitentes compradores. Las decisiones son basadas en la confianza y conocimiento que existe de los futuros clientes. Además, tiene el respaldo financiero de las compañías del grupo. Los riesgos mayores sobre crédito, más bien se dan por los anticipos a proveedores que la Compañía entrega por trabajos subcontratados. En este caso, la Compañía para asegurarse pide pólizas de buen uso de anticipo y de fiel cumplimiento de contratos, otorgado por empresas de seguro calificadas.

Los excedentes temporales de efectivo que la Compañía genera de su gestión son colocados en diferentes bancos privados que además de generar seguridad, permitan obtener un mayor rendimiento financiero sobre el capital. Esta decisión depende de la reciprocidad que exigen los bancos, basados en la relación comercial que se tenga y los proyectos que la Compañía se encuentre realizando.

b) Riesgo de liquidez

La Compañía financia su operación con fondos propios, con fondos de otras compañías del grupo, fondos de inversionistas y principalmente con los anticipos de prominentes compradores. Una vez que se logra el punto de equilibrio, el esfuerzo está en conseguir sostenida coordinación de plazos y condiciones financieras de los "contratos de promesas de compraventa" y los planes de construcción de las unidades habitacionales.

c) Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía revisa la estructura de capital sobre una base anual. Como parte de esta revisión, la Gerencia considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

## 5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de cuentas por cobrar se compone de la siguiente manera:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Clientes | 34,720 | 95,629 |
| Anticipos a proveedores | 20,593 | 42,429 |
| | 55,313 | 138,058 |

## 6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

| | 2019 | | 2018 | |
|---|---|---|---|---|
| | Corto plazo | Largo plazo | Corto plazo | Largo plazo |
| Etinar S.A. | 0 | 1,158,089 | 803,178 | 0 |
| Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali (1) | 116,147 | 0 | 0 | 0 |
| Bonanova S.A. | 0 | 385,721 | 257,156 | 0 |
| Vigerano S.A. | 0 | 256,210 | 296,210 | 0 |
| Denapor S.A. | 0 | 119,000 | 0 | 119,000 |
| Megatrading S.A. | 0 | 113,114 | 98,114 | 0 |
| José Macchiavello Almeida | 0 | 39,894 | 0 | 39,894 |
| | 116,147 | 2,072,028 | 1,454,658 | 158,894 |

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde al valor neto de: i) Escritura de cesión de derechos de promesas de compraventa de 9 terrenos de fecha 11 de junio del 2019 recibida de Inalcante S.A. por US$656,685, ver Nota 9. INVERSIONES PERMANENTES, Inversiones en acciones; y, ii) Facturación recibida de 5 terrenos por US$540,538, ver Nota 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

| | 2019 | | 2018 | |
|---|---|---|---|---|
| | Corto plazo | Largo plazo | Corto plazo | Largo plazo |
| José Macchiavello Almeida | 0 | 463,763 | 463,763 | 0 |
| Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali (1) | 370,442 | 0 | 0 | 0 |
| Denapor S.A. | 0 | 302,573 | 272,211 | 0 |
| Xoterrenos S.A. | 0 | 137,000 | 145,000 | 0 |
| Inmobiliaria Maccalmeida S.A. | 0 | 64,713 | 64,713 | 0 |
| Accionistas | 0 | 1,617 | 0 | 1,617 |
| | 370,442 | 969,666 | 945,687 | 1,617 |

(1) Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía recibió facturas por 2 villas por US$370,442. En Acta de la Sesión de la Junta del Fideicomiso de fecha 19 de septiembre del 2019, aprobaron la transferencia de dominio a título de compraventa que se cancelará a crédito, ver Nota 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los préstamos concedidos y recibidos entre relacionadas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Préstamos recibidos | | |
| Denapor S.A. | 30,000 | 0 |
| Préstamos entregados | | |
| Etinar S.A. | 222,000 | 1,755 |
| Bonanova S.A. | 128,565 | 0 |
| Megatrading S.A. | 15,000 | 15,527 |
| Vigerano S.A. | 0 | 80,000 |
| Compra de propiedades | | |
| Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali | 910,980 | 0 |

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

## 7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los inventarios se componen de la siguiente manera:

| | 2019 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Saldos al 31.12.2018 | Adiciones | Transferencias | Ventas | Saldos al 31.12.2019 |
| Obras en ejecución | | | | | |
| Las Delicias | 218,417 | 359,077 | (170,567) | 0 | 406,927 |
| Inventarios | | | | | |
| Las Delicias | 0 | 0 | 170,567 | (170,567) | 0 |
| | 218,417 | 359,077 | 0 | (170,567) | 406,927 |

| | 2018 | | |
|---|---|---|---|
| | Saldos al 31.12.2017 | Adiciones | Saldos al 31.12.2018 |
| Las Delicias | 18,941 | 199,476 | 218,417 |
| | 18,941 | 199,476 | 218,417 |

## 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de propiedades de inversión, neto es el siguiente:

| | 2019 | | |
|---|---|---|---|
| | Terrenos | Departamentos | Total |
| % de depreciación | - | 5% | |
| Saldo inicial, neto | 1,947 | 376,685 | 378,632 |
| Adiciones (3) | 540,538 | 370,442 | 910,980 |
| Ventas (4) | 0 | (370,442) | (370,442) |
| Ajustes (2) | 0 | (60,004) | (60,004) |
| Depreciación | 0 | (28,550) | (28,550) |
| Saldo final, neto | 542,485 | 288,131 (1) | 830,616 |

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden a departamentos ubicados vía a Samborondón Edificios Milenium y Altamira.

(2) Ver Nota 15. PATRIMONIO, Resultados acumulados.

(3) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a facturas recibidas por el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali por: i) 5 de los 9 terrenos cedidos por Inalcante S.A. por US$540,538; y, ii) 2 villas por US$370,442 a través del Acta de la Sesión de la Junta de Fideicomiso del 19 de septiembre del 2019, ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

(4) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a la venta de 2 villas a Construcciones y Cubiertas Klaere Cía. Ltda., en cumplimiento del acuerdo transaccional firmado el 15 de noviembre del 2018, ver Nota 10. CUENTAS POR PAGAR.

| | 2018 | | |
|---|---|---|---|
| | Terrenos | Departamentos (1) | Total |
| % de depreciación | - | 5% | |
| Saldo inicial, neto | 1,947 | 399,747 | 401,694 |
| Depreciación | 0 | (23,062) | (23,062) |
| Saldo final, neto | 1,947 | 376,685 | 378,632 |

## 9. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las inversiones permanentes se compone de la siguiente manera:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Inversiones en acciones (1) | 3,722,367 | 4,311,254 |
| Derechos fiduciarios (2) | 1,157,770 | 1,584,534 |
| | 4,880,137 | 5,895,788 |

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las inversiones en acciones se compone de la siguiente manera:

| | % de participación | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| Etinar S.A. | 39.64 | 2,931,345 | 2,852,900 |
| Xoterrenos S.A. | 85 | 788,903 | 799,204 |
| Inalcante S.A. | 50 | 0 | 657,031 |
| Representaciones y Ventas S.A. REVE | 99.88 | 2,101 | 2,101 |
| Otras | - | 18 | 18 |
| | | 3,722,367 | 4,311,254 |

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de las inversiones en acciones es el siguiente:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Saldo inicial | 4,311,254 | 4,285,712 |
| Valor patrimonial proporcional (i) | 68,144 | 130,977 |
| Reclasificación a partes relacionadas (ii) | (656,685) | 0 |
| Ajuste | (346) | 0 |
| Dividendos recibidos | 0 | (105,435) |
| Saldo final | 3,722,367 | 4,311,254 |

(i) Ver Nota 13. OTROS (EGRESOS) INGRESOS, NETO.

(ii) Mediante escritura de pública de fecha 11 de junio del 2019, Inalcante S.A. cede a favor de la Compañía los derechos y obligaciones de la promesa de compraventa de 9 lotes de terrenos por US$656,685 que firmó con el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali el 6 de diciembre del 2018, ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

(2) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de los derechos fiduciarios se compone de la siguiente manera:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali (i) | 1,157,770 | 1,584,534 |
| | 1,157,770 | 1,584,534 |

(i) Ver Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento del derecho en el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali es el siguiente:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Saldo inicial | 1,584,534 | 1,636,368 |
| Valor razonable (i) | (452,597) | (51,834) |
| Aportes en efectivo | 25,833 | 0 |
| Saldo final | 1,157,770 | 1,584,534 |

(i) Ver Nota 13. OTROS (EGRESOS) INGRESOS, NETO

## 10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de cuentas por pagar en el corto plazo se compone de la siguiente manera:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Proveedores (1) | 409,944 | 198,528 |
| Otras | 124,287 | 82,906 |
| | 534,231 | 281,434 |

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente el saldo por pagar a Construcciones y Cubiertas Klaere Cía. Ltda. por US$200,781, saldo que se compone del neto de: i) Acuerdo transaccional de fecha 15 de noviembre del 2018, mediante el cual la Compañía asume la obligación de una relacionada por US$540,000; y, ii) Entrega de 2 villas por US$339,219.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de cuentas por pagar en el largo plazo se compone de la siguiente manera:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Anticipos de clientes (1) | 115,374 | 60,175 |
| Otras | 3,732 | 1,496 |
| | 119,106 | 61,671 |

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden a anticipos recibidos para reserva de villas en la urbanización Las Delicias.

## 11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de los pasivos por impuestos corrientes se compone de la siguiente manera:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Impuesto a las ganancias (1) | 15,117 | 47,256 |
| Impuestos mensuales del periodo | 3,836 | 5,028 |
| | 18,953 | 52,284 |

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde al saldo de los convenios de pago firmados con el Servicio de Rentas Internas por los anticipos de impuesto a las ganancias 2017 y 2018.

## 12. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de los gastos acumulados se compone de la siguiente manera:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Beneficios sociales (1) | 111,621 | 111,345 |
| | 111,621 | 111,345 |

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de la provisión de beneficios sociales fue como sigue:

| | Décimo tercero | Décimo cuarto | Participación a trabajadores | Otros | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Saldo al 31 de diciembre del 2017, reestructurado | 0 | 0 | 110,328 | 740 | 111,068 |
| Provisión del año | 552 | 386 | 0 | 277 | 1,215 |
| Pagos efectuados | (552) | (386) | 0 | 0 | (938) |
| Saldo al 31 de diciembre del 2018 | 0 | 0 | 110,328 | 1,017 | 111,345 |
| Provisión del año | 598 | 401 | 0 | 828 | 1,827 |
| Pagos efectuados | (598) | (401) | 0 | (552) | (1,551) |
| Saldo al 31 de diciembre del 2019 | 0 | 0 | 110,328 | 1,293 | 111,621 |

## 13. OTROS (EGRESOS) INGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de los otros (egresos) ingresos, neto se compone de la siguiente manera:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Otros ingresos | | |
| Valor patrimonial proporcional (1) | 78,444 | 144,180 |
| Otros | 135,493 | 96,052 |
| | 213,937 | 240,232 |
| Otros egresos | | |
| Valor patrimonial proporcional (1) | (10,300) | (13,203) |
| Valor razonable derecho fiduciario (1) | (452,597) | (51,834) |
| Otros | (70,373) | 0 |
| | (533,270) | (65,037) |
| Otros (egresos) ingresos, neto | (319,333) | 175,195 |

(1) Ver Nota 9. INVERSIONES PERMANENTES, Inversiones en acciones y Derechos fiduciarios.

## 14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la conciliación entre la (pérdida) según estados financieros y la (pérdida) tributaria, es como sigue:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| (Pérdida) antes de impuesto a las ganancias | (508,152) | (5,283) |
| Valor patrimonial proporcional | (68,144) | (130,977) |
| Valor razonable derecho fiduciario | 452,597 | 51,834 |
| Gastos no deducibles | 5,924 | 40,449 |
| (Pérdida) tributaria | (117,775) | (43,977) |
| Anticipo mínimo | 0 | 45,179 |

## 15. PATRIMONIO

### Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 185,004 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US$0.04 cada una.

### Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la reserva legal asciende a US$5,797.

### Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados acumulados incluyen lo siguiente:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Reserva de capital (1) | 899,138 | 899,138 |
| Reserva por revalorización | 473,842 | 473,842 |
| Adopción de las NIIF por primera vez (2) | (1,209,643) | (1,209,643) |
| Resultados acumulados (3) | 6,076,101 | 6,657,935 |
| | 6,239,438 | 6,821,272 |

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

(2) Mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías en Septiembre del 2011, se establece el uso del saldo acreedor de ésta cuenta: "Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un 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".

(3) Al 31 de diciembre del 2019, la cuenta resultados acumulados incluye principalmente ajustes por un neto de US$73,682.

Con fecha 27 de diciembre del 2019, se firma Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas, donde se aprueban los siguientes ajustes, afectando los resultados acumulados con un efecto neto de US$73,682:

| | |
|---|---|
| Baja de saldos por cobrar de años anteriores | (1,244) |
| Costos de obras cerradas en años anteriores | (12,434) |
| Baja de propiedad de inversión (i) | (60,004) |
| | (73,682) |

(i) Ver Nota 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO.

## 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali

- Constitución:

Mediante escritura pública del 9 de abril del 2012, la Compañía, Agroroug S.A. y Fideicomiso el Manglar constituyen el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali con el objeto de ejecutar un proyecto inmobiliario en el inmueble aportado por el Fideicomiso el Manglar, ubicado en la vía Puntilla, La Aurora en la parroquia "Las Lojas" cantón Daule.

El patrimonio del fideicomiso a la fecha de constitución se conforma de la siguiente manera: i) US$3,926,663 por aporte de inmueble de Fideicomiso Manglar (Constituyente aportante); ii) US$1,000 por aporte en efectivo de Agroroug S.A. (Constituyente beneficiario A); y, iii) US$1,000 por aporte en efectivo de la Compañía (Constituyente beneficiario B).

El Fideicomiso el Manglar no será considerado como beneficiario ya que el aporte que realiza lo hace en función de las instrucciones efectuadas por Agroroug S.A. y la Compañía, considerando los derechos fiduciarios que ambas registran dentro del Fideicomiso el Manglar.

- Reforma y cesión de derechos:

Mediante escritura pública de fecha 5 de marzo del 2014, se reformó el contrato de constitución del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali, en lo siguiente: i) fraccionamiento de los lotes; y, ii) facultad para restituir a los constituyentes beneficiarios el inmueble.

Adicionalmente, Agroroug S.A. y la Compañía (constituyentes beneficiarios) realizan cesión de derechos fiduciarios correlativos a lotes a Inalcante S.A. y Villaule Compañía Anónima (beneficiarios cesionarios).

- Restitución de lotes:

Mediante escritura pública de fecha 4 de abril del 2014, la fiduciaria MMG Trust Ecuador S.A., en nombre y representación del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali, restituye y transfiere a favor de: i) Inalcante S.A. un lote de terreno de 9,789.27 metros cuadrados por US$680,416; y, ii) Villaule Compañía Anónima un lote de terreno de 1,204.06 metros cuadrados por US$83,725.

Durante el 2019, los constituyentes realizaron aporte por un total de US$51,666, correspondiéndole a la Compañía US$25,833.

Al 31 de diciembre del 2019, el patrimonio del fideicomiso es de US$2,315,540 (2018: US$3,169,068); por lo tanto, el derecho fiduciario que le corresponde a la Compañía a dicha fecha por el 50% es de US$1,157,770 (2018: US$1,584,534), ver Nota 9. INVERSIONES PERMANENTES, Derechos fiduciarios.

## 17. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Julio 21, 2020) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos, excepto por la situación que se describe a continuación:

Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

Como se describe en la Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, la Compañía al dedicarse a actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, la Compañía forma parte del Plan Piloto de reactivación de la construcción para servir de ejemplo de organización e implementación de los protocolos Covid-19 que permita mantener su actividad productiva y la salud de sus trabajadores. Las ventas fueron afectadas por la paralización de 30 días de su actividad, pero dado que se tienen contratos firmados que no han sido suspendidos por los clientes, la Compañía redoblará esfuerzos para cumplir con las metas propuestas. En relación con los costos, estos no se incrementarán, al preverse una caída sustancial en la economía, donde la demanda de materiales de construcción se reducirá a nivel nacional, sin afectar mayormente a la utilidad proyectada.

No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.