

CONSTRUCTORA CONALBA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
CONSTRUCTORA CONALBA S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CONSTRUCTORA CONALBA 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 CONSTRUCTORA CONALBA 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.

Asunto de énfasis

6. Queremos llamar la atención sobre la Nota 20. 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. 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. Este asunto de énfasis no modifica nuestra opinión.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

7. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Junio 19, 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.
8. 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

9. 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.
10. 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, ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA.
11. 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)

12. 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.

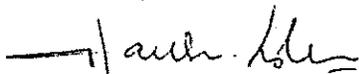
Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

13. El informe de los Auditores Independientes sobre la aplicación de ciertos procedimientos convenidos sobre prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2019 se emite por separado.

Hansen-Holm

14. El Informe de Cumplimiento Tributario de CONSTRUCTORA CONALBA S.A., al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Junio 19, 2020



Mario A. Hansen-Holm
Matrícula CPA G.10.923

Hansen-Holm & Co.

Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC. RNAE - 003

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

Como parte de la auditoría a los estados financieros de CONSTRUCTORA CONALBA 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, ver Nota 2. 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.

CONSTRUCTORA CONALBA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	6	33,109	260,919
Cuentas y documentos por cobrar	7	1,557,500	2,743,582
Partes relacionadas	8	3,545,286	2,904,000
Inventarios	9	568,735	33,292
Activos por impuestos corrientes	10	46,855	250,945
Gastos pagados por anticipado		4,053	4,960
Total activo corriente		<u>5,755,538</u>	<u>6,197,698</u>
Propiedad y equipos, neto	11	246,483	307,118
Impuesto diferido	16	12,258	2,560
Total activos		<u>6,014,279</u>	<u>6,507,376</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones bancarias	12	1,396,469	2,066,171
Cuentas por pagar	13	223,051	390,748
Partes relacionadas	8	1,004,067	500,000
Gastos acumulados	14	91,067	116,747
Impuestos por pagar		82,624	82,448
Total pasivo corriente		<u>2,797,278</u>	<u>3,156,114</u>
Obligaciones bancarias	12	75,956	0
Anticipos de clientes		6,000	6,000
Obligaciones por beneficios a los empleados	15	184,186	150,219
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	17	100,000	100,000
Reserva legal	17	50,000	50,000
Reserva facultativa	17	2,210,484	1,957,565
Resultados acumulados	17	590,375	1,087,478
Total patrimonio		<u>2,950,859</u>	<u>3,195,043</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>6,014,279</u>	<u>6,507,376</u>

Las notas 1 - 20 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

CONSTRUCTORA CONALBA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por actividades ordinarias	1	4,928,612	5,827,018
Costo de ventas		<u>(3,922,019)</u>	<u>(4,500,847)</u>
Utilidad bruta		1,006,593	1,326,171
Ingresos por reembolsos		26,233	206,586
<u>Gastos</u>			
Gastos de administración		(837,957)	(783,261)
Gastos de ventas		(56,526)	(73,946)
Gastos financieros		<u>(266,254)</u>	<u>(103,984)</u>
Total gastos		<u>(1,160,737)</u>	<u>(961,191)</u>
Gastos por reembolsos		(26,233)	(206,586)
Otros ingresos, neto	18	<u>270,930</u>	<u>46,890</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		116,786	411,870
Participación a trabajadores	16	(17,518)	(61,781)
Impuesto a las ganancias	16	<u>(36,427)</u>	<u>(97,170)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>62,841</u>	<u>252,919</u>

Las notas 1 - 20 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

CONSTRUCTORA CONALBA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E. U.A.)

	----- Resultados acumulados -----					
	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Adopción por primera vez de las NIIF</u>	<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>Total de resultados acumulados</u>
Saldos a diciembre 31, 2017	100,000	50,000	804,340	(6,189)	1,369,480	2,516,516
Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 17. <u>PATRIMONIO</u>			1,153,225		(1,153,225)	(1,153,225)
Dividendos pagados, ver Nota 17. <u>PATRIMONIO</u>					(528,732)	(528,732)
Utilidad neta del ejercicio					252,919	252,919
Saldos a diciembre 31, 2018	100,000	50,000	1,957,565	(6,189)	840,748	1,087,478
Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 17. <u>PATRIMONIO</u>			252,919		(252,919)	(252,919)
Dividendos pagados, ver Nota 17. <u>PATRIMONIO</u>					(307,025)	(307,025)
Utilidad neta del ejercicio					62,841	62,841
Saldos a diciembre 31, 2019	100,000	50,000	2,210,484	(6,189)	533,723	590,375
					62,841	2,950,859

Las notas 1 - 20 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

CONSTRUCTORA CONALBA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Cuentas por cobrar y otros	5,941,224	4,007,637
Inventarios	(535,443)	84,724
Gastos pagados por anticipado	907	(131)
Cuentas por pagar y otros	<u>(5,225,469)</u>	<u>(6,912,652)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	181,219	(2,820,422)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Dividendos pagados	(307,025)	(528,732)
Prestamos a relacionadas	504,067	529,217
Obligaciones bancarias	<u>(606,071)</u>	<u>2,000,000</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiación	(409,029)	2,000,485
(Disminución) neta en efectivo	(227,810)	(819,937)
Efectivo al comienzo del año	260,919	1,080,856
Efectivo al final del año	33,109	260,919

Las notas 1 - 20 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

CONSTRUCTORA CONALBA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	62,841	252,919
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación	60,635	66,738
Participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	53,945	158,951
Obligaciones por beneficios a los empleados	35,850	10,240
Intereses por pagar	12,325	66,171
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otros	702,761	(1,866,270)
Inventarios	(535,443)	84,724
Gastos pagados por anticipado	907	(131)
Cuentas por pagar y otros	(212,602)	(1,593,764)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	<u>181,219</u>	<u>(2,820,422)</u>

Las notas 1 - 20 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

CONSTRUCTORA CONALBA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

CONSTRUCTORA CONALBA S.A. se constituyó el 13 de diciembre de 1989 mediante Resolución No. 90-2-1-000800 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 27 de marzo de 1990.

La Compañía tiene por objeto como actividad principal la ejecución de toda clase de obras, dentro de la Ingeniería Civil, así como la construcción, promoción y venta de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal; cálculos estructurales; y, asesoramiento técnico.

Al 31 de diciembre del 2019, los ingresos por construcción de la Compañía dependen en un 80% de los contratos mantenidos con: i) Partes relacionadas por US\$2,082,869, y ii) un cliente por US\$1,790,829, ver Nota 19. COMPROMISOS.

Al 31 de diciembre del 2018, los ingresos por construcción de la Compañía dependen el 93% del contrato mantenido con un cliente por US\$5,265,334, ver Nota 19. COMPROMISOS.

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 luego puestos en consideración de 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 11 de marzo del 2019.

2. EMPRESA EN MARCHA

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que CONSTRUCTORA CONALBA S.A. continuará como empresa en marcha.

La Administración de la Compañía prevé invertir en proyectos propios como bodégas en Durán, Piazza Narcisa Jesús, ampliación Piazza Ciudad Villa Club, Belén del Norte, Proyecto Fincas de Casa Grande y Bosques de la Costa.

3. 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 está 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 convierte 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 son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Inventarios

Se registran todas las compras de bienes y servicios, así como los gastos incurridos de cada contrato de obra que la Compañía haya celebrado, de acuerdo con su costo de adquisición.

d) Propiedad y equipos

La propiedad y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada. La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta.

Los costos de reparación y mantenimiento, incluyendo costos menores, se cargan a los resultados del año a medida que se incurren.

Las tasas de depreciación anual de estos activos son las siguientes:

Vehículos	20%
Maquinarias	10%
Muebles y enseres	10%
Edificios	5%

e) 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 hasta un 28%.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del

periodo. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

f) Obligaciones por beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

El estudio actuarial se realiza en base a supuestos actuariales. Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones sobre las variables que determinarán el costo final de proporcionar los beneficios post-empleo. Las suposiciones actuariales serán compatibles entre sí cuando reflejen las relaciones económicas existentes entre factores tales como la inflación, tasas de aumento de los salarios y tasas de descuento.

Las hipótesis actuariales utilizadas por HR&SS Consulting Cía. Ltda. (2018: Sociedad Actuarial Arroba Internacional "SAAI") para determinar la provisión presentada en el informe son las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	10%	12%
Tasa de incremento salarial	2%	6%

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

En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

g) 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.

h) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen bajo el método de avance de obra.

i) Nuevos pronunciamientos contables

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

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
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.

4. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 3, 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.

5. 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 Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

6. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo del efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	3,800	4,800
Bancos	<u>29,309</u>	<u>256,119</u>
	<u>33,109</u>	<u>260,919</u>

7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes (1)	376,958	2,281,476
Documentos por cobrar (2)	763,731	307,006
Otras cuentas por cobrar	<u>416,811</u>	<u>155,100</u>
	<u>1,557,500</u>	<u>2,743,582</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente cuentas por cobrar al Servicio de Contratación de Obras SECOB por US\$302,723 (2018: US\$2,239,823).

(2) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente cuentas por cobrar a: i) Inmobiliaria Gavich S.A. por US\$500,000, ii) Target S.A. por US\$100,132 (2018: US\$100,132) y iii) Agrícola y Ganadera OVIA S.A. por US\$160,000 (2018: US\$150,000), las cuales se encuentran soportadas en pagarés.

Durante los años 2019 y 2018, la Compañía no ha registrado estimación de cuentas de dudoso cobro.

8. PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Salelgi S.A. (1)	<u>3,545,286</u>	<u>2,904,000</u>
	<u>3,545,286</u>	<u>2,904,000</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye cuenta por cobrar por contrato de construcción por US\$1,132,200 y por préstamo de US\$2,413,086, ver Nota 19. COMPROMISOS, Contrato de mutuo - Salelgi S.A.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamos (1)	<u>1,004,067</u>	<u>500,000</u>
	<u>1,004,067</u>	<u>500,000</u>

(1) Ver Nota 19. COMPROMISOS, Contrato de mutuo - Fideicomiso Mercantil La Piazza.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos	0	1,750,000
Pasivos	1,000,000	0
Reembolsos	848	1,636
Ingresos	118,086	3,849
Egresos	67,127	25,049
Obras construidas	2,082,869	0

9. INVENTARIOS

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Construcciones en proceso (1)	<u>568,735</u>	<u>33,292</u>
	<u>568,735</u>	<u>33,292</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente construcciones de las siguientes obras:
 i) Piazza Narcisa de Jesús por US\$411,330, ii) Bodegas Durán – Tambo por US\$80,000 y
 iii) Proyecto Belén del Norte por US\$77,333.

10. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los activos por impuestos corrientes se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito tributario IVA	0	98,840
Retenciones de IVA	0	152,105
Retenciones de IR	<u>46,855</u>	<u>0</u>
	<u>46,855</u>	<u>250,945</u>

... Ver página siguiente Nota 11. PROPIEDAD Y EQUIPOS, NETO.

11. PROPIEDAD Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de propiedad y equipos, neto es el siguiente:

	2019				Total
	Terrenos (1)	Edificios (1) 5%	Vehículos 20%	Maquinarias 10%	
% de depreciación	-				
Saldo inicial	3,608	204,017	85,852	9,227	307,118
Depreciación del año	0	(20,402)	(35,967)	(3,132)	(60,635)
Total propiedad y equipos, neto	3,608	183,615	49,885	6,095	246,483

	2018				Total
	Terrenos (1)	Edificios (1) 5%	Vehículos 20%	Maquinarias 10%	
% de depreciación	-				
Saldo inicial	3,608	224,419	128,084	12,317	373,856
Depreciación del año	0	(20,402)	(42,232)	(3,090)	(66,738)
Total propiedad y equipos, neto	3,608	204,017	85,852	9,227	307,118

(1) Los bienes inmuebles se encuentran garantizando líneas de crédito de compañías relacionadas, ver Nota 19. COMPROMISOS, Garantías bancarias.

12. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las obligaciones bancarias se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	
	<u>Porción corriente</u>	<u>Porción largo plazo</u>
<u>Banco de la Producción S.A.</u>		
Préstamos hipotecarios con vigencia hasta marzo y julio del 2020 a una tasa de interés anual 9.12%	516,263	0
<u>Banco de Guayaquil (1)</u>		
Préstamo hipotecario con vigencia hasta enero del 2021 a una tasa de interés anual del 8.95%	867,881	75,956
Intereses por pagar	12,325	0
	<u>1,396,469</u>	<u>75,956</u>
	<u>2018</u>	
<u>Banco de la Producción S.A. (1)</u>		
Préstamos hipotecarios con vigencia hasta junio del 2019 a una tasa de interés anual 9.12%	2,000,000	
Intereses por pagar	66,171	
	<u>2,066,171</u>	

(1) Los préstamos se encuentran garantizados con garantías bancarias e hipotecarias, ver Nota 19. COMPROMISOS, Garantías bancarias.

13. CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	75,432	256,571
Contratistas de obra	127,139	132,679
Otros	20,480	1,498
	<u>223,051</u>	<u>390,748</u>

14. GASTOS ACUMULADOS

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficios sociales (1)	49,985	99,040
Aporte patronal	15,709	14,323
Otros	25,373	3,384
	<u>91,067</u>	<u>116,747</u>

(1) El movimiento de los beneficios sociales fue como sigue:

	<u>Décimo tercero</u>	<u>Décimo cuarto</u>	<u>Fondo de reserva</u>	<u>Vacaciones</u>	<u>Participación trabajadores</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2017	1,359	4,876	43	40,347	263,146	309,771
Provisión del año	16,712	6,062	7,815	18,277	61,780	110,646
Pagos efectuados	(16,689)	(6,112)	(7,495)	(27,935)	(263,146)	(321,377)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	1,382	4,826	363	30,689	61,780	99,040
Provisión del año	16,075	5,726	4,531	19,156	17,518	63,006
Pagos efectuados	(15,994)	(5,984)	(4,620)	(23,683)	(61,780)	(112,061)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	1,463	4,568	274	26,162	17,518	49,985

15. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía tiene registrada una provisión por jubilación patronal y por desahucio sustentada en un estudio actuarial preparado por HR&SS Consulting Cía. Ltda. (2018: Sociedad Actuarial Arroba Internacional "SAAI"), el movimiento de las provisiones es el siguiente:

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2017	84,874	55,532	140,406
Provisión del año	4,162	6,078	10,240
Pago de liquidaciones	0	(427)	(427)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	89,036	61,183	150,219
Provisión del año	32,636	6,495	39,131
Pago de liquidaciones	0	(1,883)	(1,883)
Reversos	(3,281)	0	(3,281)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	118,391	65,795	184,186

16. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25%.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	116,786	411,870
Participación a trabajadores	(17,518)	(61,781)
Gastos no deducibles	85,573	48,832
Otras rentas exentas	(341)	0
Utilidad gravable	184,500	398,921
Impuesto causado	46,125	99,730
Impuesto diferido	(9,698)	(2,560)

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el activo por impuesto diferido es:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	2,560	0
Ajustes	9,783	2,560
Reversos	(85)	0
Saldo final	<u>12,258</u>	<u>2,560</u>

17. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 100,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 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.

Reserva facultativa

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 11 de marzo del 2019, se resolvió aprobar que la utilidad neta del ejercicio económico 2018 sea destinada a reserva facultativa por US\$252,919.

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 16 de marzo del 2018, se resolvió aprobar que la utilidad neta del ejercicio económico 2017 sea destinada a reserva facultativa por US\$1,153,225.

Resultados acumulados

a) Dividendos pagados

Mediante Actas de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebradas durante el 2019, se acordó autorizar la distribución y pago de dividendos correspondientes al 2012 por US\$307,025.

Mediante Actas de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebradas durante el 2018, se acordó autorizar la distribución y pago de dividendos correspondientes al 2011 por US\$345,512 y al 2012 por US\$183,220.

18. OTROS INGRESOS, NETO

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rendimientos financieros (1)	240,440	7,595
Servicios	42,126	57,323
Otros	<u>(11,636)</u>	<u>(18,028)</u>
	<u>270,930</u>	<u>46,890</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente intereses por préstamos con: i) Terceros no relacionados por US\$120,210 y ii) Relacionadas por US\$118,086.

19. COMPROMISOS

Convenios de Construcción Civil de Obras

a) "Unidad Educativa del Milenio San Pedro"

Con fecha 21 de junio del 2017, se firma convenio con el Servicio de Contratación de Obras para la construcción de la Unidad Educativa del Milenio San Pedro, en el cantón Santa Lucía de la Provincia del Guayas. El monto del contrato es de US\$5,571,782. Se establece anticipo por US\$1,114,356, el cual está respaldado mediante garantía bancaria de buen uso de anticipo emitida por el Banco de Guayaquil S.A. El plazo para la realización de la obra es de 300 días contados a partir de la fecha de la entrega del sitio de la obra.

Con fecha 27 de septiembre del 2017, se firma garantía bancaria por US\$1,114,356 con el Banco de Guayaquil S.A. por buen uso de anticipo.

Con fecha 7 de mayo del 2018, se entregó el terreno para inicio de la obra.

Con fecha 22 de agosto del 2019, se firma enmienda para la construcción de la Unidad Educativa del Milenio San Pedro, en el cantón Santa Lucía de la Provincia del Guayas por US\$482,687.

Al 31 de diciembre del 2019, se han reconocido ingresos por US\$789,135 (2018: US\$5,265,334), ver Nota 20. EVENTOS SUBSECUENTES.

b) "Agencia Produbanco Milagro"

Con fecha 22 de abril del 2019, se firma contrato con Banco de la Producción S.A. Produbanco para ejecutar, administrar y dirigir técnicamente los trabajos de construcción de la Agencia Produbanco en el cantón Milagro, provincia del Guayas. El monto del contrato es de US\$848,972. El plazo de ejecución de la obra se establece hasta el 15 de agosto del 2019.

Con fecha 22 de agosto del 2019, se firma acta de entrega recepción definitiva de la obra.

Al 31 de diciembre del 2019, se han reconocido y facturado ingresos por US\$893,618.

c) "Agencia Produbanco Portoviejo"

Con fecha 5 de julio del 2019, se firma contrato con Banco de la Producción S.A. Produbanco para ejecutar, administrar y dirigir técnicamente los trabajos de construcción de la Agencia Produbanco en el cantón Portoviejo, provincia de Manabí. El monto del contrato es de US\$897,211. El plazo de ejecución de la obra se establece en 150 días calendario a partir de la entrega del anticipo esto es el 12 de julio del 2019 y fecha de entrega de obra es hasta el 8 de diciembre del 2019.

Con fecha 6 de diciembre del 2019, se firma acta de entrega recepción definitiva de la obra.

Al 31 de diciembre del 2019, se han reconocido y facturado ingresos por US\$897,211.

Contrato de mutuo – Salelgi S.A.

Con fecha 31 de diciembre del 2019, se firma contrato mutuo entre Salelgi S.A. y la Compañía, en el cual la Compañía otorgará a título de préstamo la cantidad de US\$2,295,000, con vencimiento al 30 de diciembre del 2020, ver Nota 8. PARTES RELACIONADAS.

Contrato de mutuo – Fideicomiso Mercantil La Piazza

Con fecha 16 de diciembre del 2019, se firma contrato mutuo entre Fideicomiso Mercantil La Piazza y la Compañía, en el cual el Fideicomiso Mercantil La Piazza otorgará un préstamo de US\$1,000,000, con vencimiento el 16 de marzo del 2020, ver Nota 8. PARTES RELACIONADAS.

Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía ha entregado en garantías como respaldo de sus obligaciones financieras lo siguiente:

<u>Institución financiera</u>	<u>Tipo</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Banco de Guayaquil S.A.	Codeudor	0	1,675,000	(i)
Banco de Guayaquil S.A.	Codeudor	0	130,000	(ii)
Banco de Guayaquil S.A.	Garantía hipotecaria	1,545,852	1,545,852	(iii)
Banco de la Producción S.A.	Garantía bancaria	0	593,061	(iv)
		<u>1,545,852</u>	<u>3,943,913</u>	

(i) Garantía bancaria correspondiente al pago del inmueble en adquisición por parte de Salelgi S.A.

(ii) Garantía bancaria correspondiente al pago del inmueble en adquisición por Fideicomiso Belén del Norte II.

(iii) Garantía abierta para línea de créditos de compañías relacionadas, ver Notas 11. PROPIEDAD Y EQUIPOS, NETO y 12. OBLIGACIONES BANCARIAS.

(iv) Ver Nota 12. OBLIGACIONES BANCARIAS.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 19, 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 las situaciones que se describen a continuación:

a) Acta de entrega - recepción definitiva de obra "Unidad Educativa del Milenio San Pedro"

Con fecha 21 de febrero del 2020, se firma acta de entrega recepción definitiva de la obra.

b) 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 de 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.

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 refieren esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.