

ARABESKO S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

ARABESKO S.A., en adelante "La Compañía", se constituyó en la ciudad de Quito el 25 de septiembre de 2014.

La Compañía tiene por objeto social dedicarse a las actividades inmobiliarias en sus distintas fases como la promoción, construcción de todo tipo de edificaciones, así como la planeación, desarrollo, supervisión, administración de toda clase de obras de arquitectura e ingeniería.

La Compañía mantiene un capital de US\$100.000, acciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una; distribuido entre los accionistas de la siguiente manera:

<u>Accionistas</u>	<u>Valor</u>	<u>%</u>
Inmobiliaria Bavaria S.A.	50.000	50,00
Terán Moscoso Celia María	50.000	50,00
Total	<u>100.000</u>	<u>100,00</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el personal total de la Compañía alcanza 35 y 87 empleados, respectivamente.

1.2 Situación financiera del país

En el año 2019, el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit. La deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios.

Por otro lado, en diciembre de 2019, en China ciudad Wuhan se identifica la aparición de un nuevo coronavirus denominado por la Organización Mundial de la Salud - OMS como COVID- 19, ante este brote, China decidió poner a algunas ciudades en cuarentena. Esto redujo el precio del petróleo por una caída en la demanda de combustibles, debido al menor

uso de vehículos, la baja de la actividad productiva, la cancelación de vuelos y de viajes marítimos.

La reducción de la previsión del desempeño económico global se debe a que el virus comenzó en China y este país representa la sexta parte de la economía mundial. Una disminución de actividades en China tiene consecuencias para todo el mundo, "particularmente para un país como Ecuador, que es vulnerable a los cambios de la economía global" y dependiente de materias primas.

La disminución del precio del petróleo impacta directamente a Ecuador pues es su principal producto de exportación. En 2019, las exportaciones de petróleo crudo significaron US\$7.731 millones, el equivalente al 35% de todas las exportaciones de Ecuador, según el Banco Central. Los ingresos del Presupuesto General del Estado para 2020 se calcularon con base en un precio promedio de exportación del barril de petróleo de US\$51.3. Si el precio se mantuviera en los niveles actuales, cumplir con la meta de US\$3.192 millones por ingresos petroleros prevista en el Presupuesto será muy difícil.

La caída del precio del petróleo, así como la incertidumbre sobre la suerte de las dos reformas estructurales que la Asamblea debe aprobar, ha hecho que en dos meses el riesgo país casi se duplique. Ecuador tiene el tercer riesgo país más alto de Latinoamérica, solo por debajo de Venezuela y Argentina. De mantenerse el riesgo país en ese nivel, la opción para emitir bonos en los mercados internacionales está cerrada, a lo que se suman mayores costos de financiamiento para el sector privado. Se reducen las fuentes de divisas para la balanza de pagos.

En los próximos meses, según los analistas económicos, el consumo tanto externo como interno podría disminuir por el coronavirus. Esto se debe a "la disminución de los ingresos del Gobierno por la caída del precio del petróleo, lo que significaría una reducción del consumo público". El coronavirus también ha reducido las ventas de las empresas y éstas podrían retrasar el pago de salarios, lo que significaría un impacto indirecto en la economía doméstica.

La Administración de la Compañía considera que, específicamente en lo referente al COVID-19, afecta significativamente al desempeño de la Empresa y de la construcción que se mantiene en curso, pues ha obligado a la Compañía a paralizar por aproximadamente 3 meses la obra, de igual manera, al retomar actividades, la empresa debe incurrir en gastos adicionales no presupuestados para cumplir con las normas de seguridad y salud ocupacional.

El desembolso de créditos hipotecarios de los inmuebles entregados, sufre un considerable retraso lo cual merma la capacidad de inversión de la empresa para concluir con la construcción de los departamentos.

La paralización obligatoria de los trabajos, se verá reflejada en la entrega tardía de inmuebles y por ende en el cobro de los mismos, lo cual provocará un retraso en el pago del préstamo que se mantiene actualmente con Produbanco.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a la norma existente.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos

pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía mantuvo únicamente activos financieros en la categoría de "activos financieros a costo amortizado" y mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de "pasivos financieros a costo amortizado". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas). Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de inmuebles en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado de acuerdo al método de la tasa de interés efectiva y son exigibles hasta en 30 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía mantiene las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos bancarios", los intereses y el capital pendiente de pago se presentan en el estado de situación financiera bajo el rubro "Préstamos bancarios".
- (ii) Cuentas por pagar comerciales: Corresponden a obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.
- (iii) Cuentas por pagar relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por préstamos otorgados. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se liquidan en el corto plazo.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía mantiene reconocida una provisión por deterioro de US\$74.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. Al 31 de diciembre de 2019, comprende principalmente: Terrenos, edificios en construcción y edificios terminados.

El costo de adquisición comprende el valor de compra más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta que los inventarios estén en condiciones de utilización o venta. El valor de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de los inventarios se incluirá en el precio de adquisición cuando no sean recuperables directamente de la Administración Tributaria. Se incluye los gastos de acondicionamiento como movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta; y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

En el caso de intercambio, los terrenos adquiridos se valoran con la mejor estimación del costo futuro de las obras de urbanización y construcciones a entregar con el límite del valor razonable del terreno. Las permutas se originan en intercambio de terrenos por inmuebles a construir en el futuro y en los Programas de Actuación Integrada en entregas de terrenos a cambio de las obras de urbanización de otras propiedades que permanecen en poder de los propietarios iniciales.

2.7 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

La depreciación de las propiedades y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, y equipos al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil</u> <u>(en años)</u>
Muebles y enseres	10
Maquinaria y equipo	10
Equipos de cómputo	3

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.8 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos)

Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.



ESPACIO EN BLANCO

2.9 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se registra sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para las PYMES. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) las diferencias temporarias deducibles
- (ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios o efectos de obligaciones tributarias futuras contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Se reconocerá una corrección valorativa para los activos por impuestos diferidos de modo que el importe neto iguale al importe máximo que es probable que se realice sobre la base de las ganancias fiscales actuales o futuras.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía mantiene diferencias temporales entre sus bases tributarias de activos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para PYMES.

2.10 Beneficios a empleados

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas y de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.
- (ii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.11 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación, y; (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los inmuebles en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de sus inmuebles al comprador, tales como: venta de casas y departamentos, y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

La experiencia acumulada de la Compañía ha determinado que no existen devoluciones significativas de dichos bienes por lo que no se constituyen provisiones por este concepto.

2.13 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) descritos en la Sección 3 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

2.14 Modificaciones de 2015 a los fundamentos de las conclusiones de la NIIF para PYMES. aún no implementadas

En mayo de 2015, el IASB emitió modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES). Un resumen de estas modificaciones es como sigue:

Las modificaciones a las NIIF para PYMES como consecuencia de la revisión integral inicial

El IASB realizó 56 cambios en la NIIF para PYMES durante la revisión integral inicial. Estos son de los tipos siguientes:

- (a) Tres cambios significativos.
- (b) Doce cambios/aclaraciones relativamente menores sobre la base de NIIF nuevas y revisadas.
- (c) Siete exenciones nuevas de los requerimientos de la NIIF para PYMES que se permiten solo en casos especiales.
- (d) Otros seis cambios en los requerimientos de reconocimiento y medición.
- (e) Seis cambios más en los requerimientos de presentación y medición.
- (f) Aclaraciones menores o guías de aclaración que no se espera que cambien la práctica actual.

Cambios significativos en la NIIF para PYMES

El IASB realizó tres cambios significativos durante la revisión integral inicial:

- (a) Incorporación de una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo.
- (b) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición para impuestos diferidos con la NIC 12.
- (c) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición de activos de exploración y evaluación con la NIIF 6.

Otros cambios en la NIIF para PYMES

NIIF nuevas y revisadas

El IASB realizó doce cambios/aclaraciones relativamente menores sobre la base de las NIIF nuevas y revisadas durante la revisión integral inicial.

Exenciones nuevas

FC239 El IASB añadió siete exenciones nuevas durante la revisión integral inicial que se permiten en casos especiales:

- (a) Cuatro exenciones por el esfuerzo o costo desproporcionado (véanse los párrafos FC239) a FC241).
- (b) Dos exenciones para transacciones de control comunes (véase el párrafo FC242 y FC243).
- (c) La exención en el párrafo 70 de la NIC 16 de que una entidad puede usar el costo de la pieza de repuesto como un indicador de cuál fue el costo de la pieza repuesta en el



momento en que se adquirió o construyó, si no fuera practicable determinar el importe en libros de los últimos. Esta exención se añadió en respuesta a las preocupaciones planteadas en el PN de 2013 de que las NIIF para las PYMES no debe ser más onerosa que las NIIF completas.

Exenciones por esfuerzo y costo desproporcionado

El IASB decidió añadir exenciones por esfuerzo o costo desproporcionado para los requerimientos siguientes en la NIIF para PYMES:

- (a) Medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable de las Secciones 11 y 12.
- (b) Reconocimiento de activos intangibles de la adquirida de forma separada en una combinación de negocios.
- (c) El requerimiento de medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo a valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir.
- (d) El requerimiento de compensar activos y pasivos por impuesto a las ganancias.

Estas modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero de 2017.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (riesgo competitivo, de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia de la empresa tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas a nivel corporativo quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento a corto plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se

calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

(b) Riesgo de precio y concentración

La exposición a la variación de precios de la Compañía está relacionada con el componente del sector de la construcción y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad, que podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los servicios proporcionados por la Compañía.

Su principal riesgo en este sentido está relacionado con el riesgo de precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación, que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario y a los materiales relacionados con la construcción.

La Administración reduce su exposición al riesgo de mercado al constituirse exclusivamente como un instrumento para la adquisición de inmuebles, urbanización, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios objeto de la Compañía.

(c) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de los documentos y cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Respecto al riesgo de crédito asociado con los saldos de depósitos e inversiones financieras, la Compañía únicamente realiza operaciones con instituciones financieras que cuenten con una calificación de riesgo adecuada y superior dentro del mercado financiero. Adicionalmente, la Compañía ha determinado cupos y tipos de transacciones por cada institución financiera.

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco de la Producción S.A.	AAA	AAA-
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-

(1) Calificaciones de riesgo emitidas por las agencias calificadoras PCR Pacific S.A.

Cuentas por cobrar

Respecto a sus clientes las políticas de crédito del Fideicomiso están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago o pago fuera de tiempo. La Administración de la Compañía considera que el riesgo de crédito es menor, puesto que, si bien se transfieren los riesgos y beneficios y propiedad de las unidades de vivienda generando una cuenta por cobrar al cliente, poco tiempo después una institución financiera realiza el desembolso, para liquidar la obligación con la Compañía.

Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

Permanentemente se hacen previsiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado de manera que la Gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez.

Por tanto, la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

La Administración monitorea el riesgo de liquidez manteniendo facilidades financieras adecuadas, evaluando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.
- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.
- La cobranza es realizada por el equipo de ventas (eficiencia).

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto, la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

Adicionalmente, el cuadro a continuación analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía remanentes a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados:

Pasivos financieros	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
	(en U.S. dólares)			
<u>Costo amortizado:</u>				
Obligaciones financieras (Nota 10)	1.500.000	-	993.304	-
Proveedores (Nota 11)	92.060	-	156.173	-
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 21)	83.000	25.765	-	22.411
Total	<u>1.675.060</u>	<u>25.765</u>	<u>1.149.477</u>	<u>22.411</u>

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus socios, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico a la Compañía.
- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los productos más rentables.

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar proveedores y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

VÉASE PÁGINA SIGUIENTE

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 y de 201 fueron los siguientes:

	2019	2018
Obligaciones financieras (Nota 10)	1.500.000	993.304
Proveedores (Nota 11)	231.316	156.173
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 21)	108.765	22.411
	<u>1.840.081</u>	<u>1.171.888</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	<u>(145.711)</u>	<u>(720.319)</u>
Deuda neta	1.694.370	451.569
Total patrimonio neto	719.048	712.878
Capital total	2.413.418	1.164.447
Ratio de apalancamiento	70%	39%

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

(a) Deterioro de cuentas por cobrar:

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base a la normativa tributaria y la posibilidad de recuperación de los mismos. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía ha determinado la existencia de deterioro en sus cuentas por cobrar, por lo cual se registró un valor de US\$74. Ver Nota 2.5.3.

(b) Vida útil de las propiedades y equipos:

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.7.

(c) Deterioro de activos no financieros:

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.8.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2019	2018
Activos financieros		
<u>Costo amortizado:</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	145.711	720.319
Clientes (Nota 7)	56.361	54.233
Total activos financieros	<u>202.072</u>	<u>774.552</u>
 Pasivos financieros		
<u>Costo amortizado:</u>		
Obligaciones financieras (Nota 10)	1.500.000	993.304
Proveedores (Nota 11)	92.060	156.173
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 21)	108.765	22.411
Total pasivos financieros	<u>1.700.825</u>	<u>1.171.888</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse la jerarquía de medición relacionada con la técnica de mercado activo.

La mejor evidencia del valor razonable es un precio cotizado para un activo idéntico (o un activo similar) en un mercado activo. Éste suele ser el precio comprador actual. Cuando no están disponibles precios cotizados, el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico (o activo similar) en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas proporciona evidencia del valor razonable. En el caso de que no se encuentre un mercado activo para una determinada transacción una entidad estimará el valor razonable utilizando otras técnicas de valoración, estas pueden ser:

- El uso de transacciones de mercado recientes para un activo idéntico entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles,
- Referencias al valor razonable de otro activo sustancialmente igual al activo que se está midiendo,
- Flujos de efectivo descontados y modelos de fijación de precios de opciones.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no existen elementos medidos a valor razonable. Los instrumentos financieros de la Compañía se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2019	2018
Cajas	400	300
Banco de la Producción S.A.	129.239	485.104
Banco Pichincha C.A.	16.072	23.814
Inversiones	-	211.101
Total	<u>145.711</u>	<u>720.319</u>

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	2019	2018
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Clientes	56.361	54.233
Provisión de cuentas incobrables	(74)	(74)
Subtotal	<u>56.287</u>	<u>54.159</u>
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Provisión de ingresos (1)	1.340.369	-
Provisión por desistimiento (2)	668.090	-
Anticipos a proveedores (3)	564.349	289.440
Empleados	470	2.821
Otras cuentas por cobrar (4)	261.832	6.963
Subtotal	<u>2.835.110</u>	<u>299.224</u>
Total	<u>2.891.397</u>	<u>353.383</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 corresponde al reconocimiento de la provisión de ingresos por la entrega de las casas no facturadas por US\$1.340.369, se espera facturar durante el primer semestre del año 2020 ver Nota 17, un detalle es como sigue:

VÉASE PÁGINA SIGUIENTE

	<u>2019</u>
Casa 02	299.219
Casa 07	268.470
Casa 08	279.210
Casa 09	225.000
Casa 11	<u>268.470</u>
Total	<u><u>1.340.369</u></u>

- (2) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde al reconocimiento de una provisión por concepto de desistimiento, es decir, un porcentaje del total establecido en la promesa de compra-venta efectuada con cada cliente en el caso de renunciar a la compra del bien inmueble, por US\$668.090, Ver nota 11, un detalle es como sigue:

	<u>2019</u>
Provisión Altamira	215.594
Provisión KAIA	<u>452.496</u>
Total	<u><u>668.090</u></u>

Durante el año el 2018, el proyecto no estaba en fase de culminación, por lo tanto, la Compañía no requirió esta provisión.

- (3) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a la entrega de anticipos a proveedores por la adquisición de servicios y la compra de materia prima por US\$564.349, tales como: instalación de materiales hidrosanitarios y de incendios, fabricación y montaje de estructura cubierta, estructura de viga y soporte, instalación de sistemas livianos de paredes interiores y cielos falsos, pintura para estructura metálica, instalación de porcelanato y piedra volcánica, entre otros. Ver Nota 22, un detalle es como sigue:

	<u>2019</u>
Faiquito S.A.	105.943
Muebles Artempo Cia. Ltda.	102.454
Marte Industrias C.A.	92.896
Oquendo Rojas Ana Maria	50.076
Tana & Romero Electricos Cia. Ltda.	44.949
Lopezmetalworks Cia. Ltda.	34.975
Mezclas Y Servicios Mixser S.A.	26.318
Indumadera Cia. Ltda.	24.013
Otros	<u>82.725</u>
Total	<u><u>564.349</u></u>

- (4) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente a la entrega de anticipos a partes relacionadas, por concepto de abono para la compra de un terreno en Puenbo por US\$250.000.

8. INVENTARIOS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Contrucciones en curso (1)	3.244.892	2.299.315
Inventario	<u>597.477</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>3.842.369</u></u>	<u><u>2.299.315</u></u>

- (1) Corresponde a la construcción del proyecto KAIA, el porcentaje de avance de la obra se estima en un 75.20%, el mismo que será culminado en el año 2020.

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo	20.006	15.407
Depreciación acumulada	<u>(6.196)</u>	<u>(3.501)</u>
Total	<u><u>13.810</u></u>	<u><u>11.906</u></u>

Clasificación:

Maquinaria y equipo	9.942	6.190
Equipos de cómputo	2.948	4.655
Muebles y enseres	<u>920</u>	<u>1.061</u>
Total	<u><u>13.810</u></u>	<u><u>11.906</u></u>

El movimiento de las propiedades y equipos son como sigue:

VÉASE PÁGINA SIGUIENTE

	Maquinaria y equipo	Equipo de cómputo	Muebles y enseres	Total
<u>Costo:</u>				
Saldos al 1 de enero de 2018	-	2.240	1.484	3.724
Adquisiciones	6.300	5.383	-	11.683
Saldos al 31 de diciembre de 2018	6.300	7.623	1.484	15.407
Adquisiciones	4.599	-	-	4.599
Saldos al 31 de diciembre de 2019	10.899	7.623	1.484	20.006
<u>Depreciación acumulada:</u>				
Saldos al 1 de enero de 2018	-	(1.789)	(282)	(2.071)
Depreciación	(110)	(1.179)	(141)	(1.430)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(110)	(2.968)	(423)	(3.501)
Depreciación	-	(1.707)	(141)	(1.848)
Reclasificación	(847)	-	-	(847)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(957)	(4.675)	(564)	(6.196)
Saldos netos 2018	6.190	4.655	1.061	11.906
Saldos netos 2019	9.942	2.948	920	13.810

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a tres líneas de crédito adquiridas con el Banco de la Producción S.A., el primero se realizó el 28 de junio de 2019, por un valor de US\$1.000.000, con una tasa de interés del 9.97%, a un plazo de 9 meses, el segundo se realizó el 30 de septiembre de 2019, por un valor de US\$300.000, con una tasa de interés del 9.88%, a un plazo de 6 meses y el tercero se realizó el 28 de mayo de 2019, por un valor de US\$200.000, con una tasa de interés del 10.01%, a un plazo de 10 meses.

VÉASE PÁGINA SIGUIENTE

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	2019	2018
<u>Corriente</u>		
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Proveedores y subtotal	92.060	156.173
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Anticipo de clientes (1)	4.236.399	1.474.414
Provisión acabados (2)	222.871	-
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 21)	83.000	-
Garantías	18.878	2.840
Tarjetas de crédito	722	717
Otras cuentas por pagar	283	-
Subtotal	4.562.153	1.477.971
Total corriente	4.654.213	1.634.144
<u>No corriente</u>		
Cuentas por pagar relacionadas y total no corriente (Nota 21)	25.765	22.411

(1) Un detalle de la composición del anticipo clientes es como sigue:

	2019	2018
Marin Tobar Subia Luis Hernan	454.149	100.000
Jarrin Torres Leslie Elizabeth	316.946	96.000
Chiriboga Novillo Andres Ricar	297.635	94.028
Ayala Ochoa Andres Vinicio	278.261	59.540
Lalama Posada Nicolas	271.664	44.147
Guerron Pearreta Jose Julio	269.500	54.000
Posada Gaviria Clara Beatriz	205.457	35.457
Carrasco Velasco Juan Francisc	202.095	162.006
Vaca Duran Albaro Marcelo Patr	169.314	99.999
Arevalo Castellanos Edgar Maur	161.004	36.114
Giuliano Salas Natalino Sebast	135.000	105.000
Ruiz Fernandez Mario Jose	130.000	130.000
Ojeda Sotomayor Maximo Augusto	128.910	81.836
Provisión por desistimiento (Nota 7)	668.090	-
Otros	548.374	376.287
Total	4.236.399	1.474.414

- (2) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a la compra de bienes y servicios recibidos, pero no facturados, tales como: instalación de materiales hidrosanitarios y de incendios, fabricación y montaje de estructura cubierta, estructura de viga y soporte, instalación de sistemas livianos de paredes interiores y cielos falsos, pintura para estructura metálica, instalación de porcelanato y piedra volcánica, entre otros. Ver Nota 22.

12. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Composición:

	2019	2018
Beneficios sociales	658	708
Participación trabajadores (1)	2.001	6.863
Aportes al IESS	5.802	10.507
Total	<u>8.461</u>	<u>18.078</u>

- (1) 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:

	2019	2018
Saldo al inicio del año	6.863	-
Provisión del año	2.001	6.863
Pagos efectuados	<u>(6.863)</u>	<u>-</u>
Saldo al fin de año	<u>2.001</u>	<u>6.863</u>

VÉASE PÁGINA SIGUIENTE

13. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Anticipo impuesto a la renta (Nota 14)	19.874	-
Crédito tributario Impuesto a la renta (Nota 14)	633	-
Crédito tributario Impuesto diferido	<u>663</u>	<u>663</u>
Total	<u>21.170</u>	<u>663</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al valor agregado	750	2.017
Retenciones:		
Impuesto al valor agregado	3.803	-
En la fuente del impuesto a la renta	<u>2.417</u>	<u>2.754</u>
Total	<u>6.970</u>	<u>4.771</u>

14. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

(a) Conciliación del resultado contable-tributario

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



VÉASE PÁGINA SIGUIENTE

	2019	2018
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	13.342	45.756
Menos: Participación laboral	(2.001)	(6.863)
Utilidad antes de impuesto a la renta	11.341	38.893
Más: Costos no deducibles (1)	6.988	20.555
Menos: Amortización de pérdidas	(4.582)	-
Base Imponible	13.747	59.448
Tasa del impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta calculado	3.437	14.862
Anticipo determinado	23.311	17.672
Total impuesto a la renta del año	3.437	17.672

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde principalmente a valores no aportados al IESS y gastos no sustentados con comprobantes de venta.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	2019	2018
Impuesto a la renta del año	3.437	17.672
Menos		
Anticipo determinado	(23.311)	(17.672)
Retenciones de IR del año	(633)	(213)
Crédito tributario años anteriores	-	(859)
Crédito tributario de impuesto a la renta	(20.507)	(1.072)

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% (2018: 25%) aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

VÉASE PÁGINA SIGUIENTE

(b) Reconciliación de la tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2019 y 2018 se muestra a continuación:

	2019	2018
Utilidad antes de impuesto a la renta	11.341	38.891
Tasa impositiva vigente	25%	25%
Impuesto a la renta	2.835	9.723
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	602	5.139
Impuesto a la renta cargado a resultados	3.437	14.862
Tasa de impuesto a la renta efectiva	30%	38%

(c) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas. Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el segundo suplemento del RO. 511 del viernes 29 de mayo del 2015 solicitó se prepare y remita por parte de la empresa un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 (Anexo e Informe) o US\$3.000.000 (Anexo). En la referida Resolución se establece además las operaciones que no deben contemplarse para el análisis del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia y se menciona que no sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no superó los importes mencionados.

(d) Otros asuntos

"Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria": El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno:

- Están exentos para la determinación de impuesto a la renta, los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades.

- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, siempre que, para estas últimas, se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
 - b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.
- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018, con tarifas que van entre el 0,10% hasta 0,20%, en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.
- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;
- En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.
- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en la ley.
- Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas. Ciertas actividades económicas como la inmobiliaria y la de servicios profesionales, no pueden acogerse a este régimen.

- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración.

15. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, comprende 100.000 acciones ordinarias de un valor nominal US\$1 cada una; siendo sus socios personas naturales. Nota 1.1.

16. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

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

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados Acumulados o se compensan con la Reserva Legal, Reserva de Capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los socios.

17. INGRESOS

Composición:

	2019	2018
Ventas locales	41.486	1.669.671
Provisión de ingresos (1)	1.340.369	-
Total	1.381.855	1.669.671

(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a la entrega de casas del proyecto KAIA, sin embargo, no han sido facturados. Ver nota 7.

18. COSTOS Y GASTOS

Composición:

2019	Costo de ventas	Gastos administrativos	Gastos financieros	Otros gastos, (ingresos), neto	Total
Costos del proyecto	976.646	-	-	-	976.646
Provisión acabados	-	222.871	-	-	222.871
Beneficios a los empleados (Nota 19)	-	77.696	-	-	77.696
Arriendos	-	26.760	-	-	26.760
Honorarios profesionales	-	19.392	-	-	19.392
Seguridad y vigilancia	-	15.801	-	-	15.801
Impuestos y contribuciones	-	8.979	-	-	8.979
Mantenimiento	-	7.596	-	-	7.596
Suministros y materiales	-	5.077	-	-	5.077
Gastos bancarios	-	-	3.416	-	3.416
Movilización	-	2.540	-	-	2.540
Intereses y multas	-	277	2.243	-	2.520
Servicios básicos	-	2.392	-	-	2.392
Publicidad y promociones ventas	-	2.371	-	-	2.371
Depreciación	-	1.848	-	-	1.848
Beneficios definidos	-	198	-	-	198
Comisiones	-	-	149	-	149
Otros gastos, (ingresos), neto	-	-	-	(5.739)	-
Total	976.646	393.798	5.808	(5.739)	1.376.252

2018	Costo de ventas	Gastos administrativos	Gastos financieros	Otros gastos, (ingresos), neto	Total
Costos del proyecto	1.412.013	-	-	-	1.412.013
Beneficios a los empleados (Nota 19)	-	64.127	-	-	64.127
Honorarios y servicios	33.161	-	-	-	33.161
Publicidad y promociones ventas	-	30.444	-	-	30.444
Costos de obra directos	23.773	-	-	-	23.773
Comisiones en ventas	-	21.434	-	-	21.434
Impuestos y contribuciones	-	12.543	-	-	12.543
Honorarios profesionales	-	11.033	-	-	11.033
Provisión acabados	-	6.657	-	-	6.657
Mantenimiento	5.878	-	-	-	5.878
Mantenimiento	-	5.867	-	-	5.867
Servicios básicos	-	2.181	-	-	2.181
Suministros y materiales	-	1.036	-	-	1.036
Depreciación	-	850	-	-	850
Gastos bancarios	-	-	275	-	275
Intereses y multas	-	246	-	-	246
Otros gastos, (ingresos), neto	-	-	-	(740)	(740)
Total	1.474.825	156.418	275	(740)	1.630.778

19. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Composición:

	2019	2018
Sueldos y salarios	57.660	42.939
Beneficios sociales	15.323	13.269
Bonos	2.500	-
Gasto participación laboral	2.001	6.863
Horas extras	212	1.056
Total	77.696	64.127

20. GARANTÍAS

Un detalle de las garantías entregadas por las obligaciones financieras es como sigue:

Garantía	Obligaciones garantizadas	Institución	2019
TCO10100E0336101	Terreno y construcción	Banco de la Producción S.A.	5.567.743

21. SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2019 y 2018 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tiene control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

(a) Saldos al 31 de diciembre:

	Relación	Transacción	2019	2018
<u>Cuentas por pagar corriente</u>				
Inmobiliaria Bavaria S.A.	Accionistas	Préstamos	63.000	-
Dra. Celia Terán	Accionistas	Préstamos	20.000	-
Total corriente			83.000	-
<u>Cuentas por pagar no corriente</u>				
Dra. Celia Terán	Accionistas	Préstamos	3.354	-
ABC Holding AB&C S.A.	Relacionada	Préstamos	22.411	22.411
Total no corriente			25.765	22.411

22. COMPROMISOS

Contrato de arrendamiento

Con fecha 2 de enero de 2019, la Compañía suscribió en la ciudad de Quito un contrato de arrendamiento con Inmobiliaria Miletus Cía. Ltda., la oficina 42 del tercer piso, bodega 6 y estacionamientos 14 y 15 del Edificio Almirante Colón, ubicado en la Av. República de El Salvador N35-182 y Suecia, que será destinada para arriendo de sus oficinas, con un canon mensual de US\$1.000 más IVA y una duración de 5 años.

Contrato de construcción

Con fecha 1 de marzo de 2018, la Compañía suscribió un contrato con TERCAAM Cía. Ltda., para la dirección arquitectónica y construcción del Conjunto Residencial KAIA, ubicado en la urbanización La Campiña. El costo total del contrato asciende a US\$440 mil el valor de este honorario es fijo y no reajutable. Las partes acuerdan que la suma de US\$180 mil se pagarán bajo la modalidad de canje pudiendo la contratista transferir este derecho a favor de una tercera persona natural o jurídica.

Contrato de provisión e instalación

Con fecha 27 de agosto de 2018, la Compañía suscribió un contrato con Proyectos Hidro Ecológicos BPB Cía. LTDA., para la provisión e instalación de materiales hidrosanitarios y de incendios para 12 casas y 28 departamentos en el proyecto KAIA, ubicado en la urbanización La Campiña. El costo total del contrato asciende a US\$228.004 más IVA.

Contrato de provisión, fabricación y montaje de estructuras

Con fecha 18 de abril de 2019, la Compañía suscribió un contrato con Lopezmetalworks Cía. Ltda., para la provisión, fabricación y montaje de estructura cubierta, estructura de viga y soporte deck piscina y estructura vigas de refuerzo para tanques de agua caliente, para el proyecto KAIA, ubicado en la urbanización La Campiña. El costo total del contrato asciende a US\$38.796 más IVA.

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2019 y a la fecha de preparación de estos estados financieros (18 de junio de 2020), como hechos imprevistos al cierre de los estados financieros, se produjo el siguiente evento con afectación mundial: En China ciudad Wuhan se identifica la aparición de un nuevo corona virus denominado por la Organización Mundial de la Salud - OMS como COVID- 19, mismo que desde su aparición no tardó en propagarse de manera significativa a nivel mundial; con ánimos de contrarrestarlo, los Gobiernos Centrales de cada país afectado, en pro de combatir el referido virus estructuraron programas de emergencia cuya incidencia económica fue directa en la mayoría de sectores.

El 4 de marzo, el Fondo Monetario Internacional (FMI) sostuvo que el brote del coronavirus es "ya un problema global" que necesita un "mecanismo de respuesta coordinada" y apuntó que el crecimiento económico mundial en 2020 caerá por debajo del 2,9% registrado en 2019.

Por lo tanto, Ecuador no fue la excepción y ante la emergencia suscitada, con fecha 12 de marzo del 2020, mediante Acuerdo Ministerial No. MDT-2020-076, el Ministerio de Trabajo acordó las Directrices para la aplicación de teletrabajo emergente durante la declaratoria de emergencia sanitaria; así mismo, con fecha 16 de marzo de 2020 el Presidente de la República del Ecuador expide el Decreto ejecutivo 1017 y procede con la declaratoria de estado de excepción por calamidad pública, esto, ante la presencia imprevista del coronavirus el cual ha afectado a los aspectos económicos y sociales por una causa y origen difícil de determinar que no puede ser abordada con las medidas regulares y ordinarias.

En los próximos meses, según los analistas económicos, el consumo tanto externo como interno podría disminuir por el coronavirus. Esto se debe a "la disminución de los ingresos del Gobierno por la caída del precio del petróleo, lo que significaría una reducción del consumo público". El coronavirus también ha reducido las ventas de las empresas y éstas podrían retrasar el pago de salarios, lo que significaría un impacto indirecto en la economía doméstica.

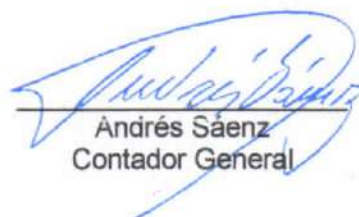
En la opinión de la Administración, el desarrollo y la propagación de este virus ocurrido en el año 2020 no generan un ajuste en los estados financieros al 31 de diciembre de 2019; sin embargo, dicha contingencia podría generar desistimiento de compra de inmuebles y disminución de las ventas de la Compañía en el año 2020; y a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía, dichos impactos aún no han sido cuantificados.

24. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 18 de junio de 2019 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.



Juan Burbano
Gerente General



Andrés Sáenz
Contador General