

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Responsabilidad de las notas a los estados financieros

La información contenida en los estados financieros adjuntos es responsabilidad de la Administración de la Compañía. Las notas explicativas que se presentan a continuación contienen un resumen de las políticas contables significativas utilizadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de los estados financieros adjuntos e información adicional relevante.

Los estados financieros adjuntos fueron emitidos con la aprobación de la Administración de la Compañía el 4 de julio del 2020. Dichos estados financieros serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

El domicilio principal de la Compañía es la avenida Eloy Alfaro N30-341 y avenida Amazonas de la ciudad de Quito - Ecuador. Mezanine del edificio Finanzas

1.2 Establecimiento y últimas reformas al estatuto social.

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 27 de agosto del 2010 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre de BMV Inmobiliaria S.A. Un resumen de las últimas reformas importantes al estatuto social de la Compañía incluye:

- Con fecha 5 de noviembre del 2014, la Administración de la Compañía inscribió en el Registro Mercantil un incremento del capital social a la suma de US\$1,769,000.00. Esta reforma estableció un capital autorizado de US\$2,898,000.00
- Durante el año 2016, la Administración de la Compañía inscribió en el Registro Mercantil un incremento del capital social a la suma de US\$2,400,000.00

1.3 Objeto social.

El objeto social de la Compañía corresponde al desarrollo de proyectos inmobiliarios, construcción de obras civiles, compra - venta, arriendo y administración de bienes inmuebles, así como el corretaje de inmuebles, asesoría en temas relacionados con la construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios, importación y exportación de bienes relacionados con la actividad inmobiliaria, etc.

Para el cumplimiento del objeto social de la Compañía podrá celebrar cualquier tipo de acto o contrato permitido por la Ley que tenga que ver o guarde relación con su estatuto social, incluso participar con otras sociedades. También podrá participar como constituyente y/o beneficiario de Fideicomisos Mercantiles.

1.4 Transacciones significativas.

- a) **Acuerdo comercial con Consulterm S.A.:** BMV Inmobiliaria diseñó el proyecto inmobiliario Divino Niño en terrenos de propiedad del Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur ubicados en la parroquia Chillogallo del sector sur del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito. El proyecto inmobiliario Divino Niño contempla la construcción de aproximadamente 3,500 departamentos.

Con estos antecedentes, se reconocieron las siguientes transacciones significativas:

- En el año 2011, Consulterm adquirió a la compañía relacionada Inversiones de la Capital S.C. los derechos de beneficiario del Fideicomiso Bellavista del Sur que se relacionan con los lotes de terrenos donde se construye el proyecto inmobiliario Divino Niño, y,
- Durante los años 2013 a 2017, Consulterm cedió a la compañía relacionada BMV Inmobiliaria S.A. los derechos de beneficiario del Fideicomiso Bellavista del Sur que se relacionan con los lotes de terreno donde se construye el proyecto inmobiliario Divino Niño. Las cesiones de los derechos fiduciarios se efectuaron gradualmente, de acuerdo con la liquidez que mantuvo la Compañía

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

- El Fideicomiso Bellavista del Sur realizó restituciones parciales a favor de BMV Inmobiliaria S.A. con el objetivo de transferir la titularidad legal de los lotes de terreno donde se construye el proyecto inmobiliario Divino Niño.
- Al 31 de diciembre del 2017, Consultermas concluyó con el proceso de cesión de la totalidad de los derechos de beneficiario que mantuvo en el Fideicomiso de Tenencia Bellavista del Sur.

Durante el año 2019, Consultermas adquirió un terreno ubicado a lado del proyecto inmobiliario "Divino Niño". Este terreno será transferido a BMV Inmobiliaria durante los próximos años con el objetivo de ampliar el proyecto inmobiliario "Divino Niño". El precio de venta del inmueble se encuentra en proceso de negociación.

Registros contables: Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los estados financieros adjuntos muestran las siguientes partidas relacionadas con el acuerdo comercial con Consultermas:

- Anticipos a proveedores incluidos en el rubro pagos anticipados por el valor de US\$1,784,875.29 (2018: US\$367,386.00). Estos anticipos incluyen desembolsos efectuados a Consultermas por el valor de US\$1,206,186.39 en calidad de anticipos para la adquisición del terreno aledaño al proyecto inmobiliario "divino Niño". La Administración de la Compañía estima liquidar estos anticipos durante los años 2020 y 2021.
- Cuentas por pagar a proveedores relacionados locales incluidos en el rubro acreedores comerciales por el valor de US\$1,054,099.13 al 31 de diciembre del 2018. Estos pasivos financieros corresponden a valores pendientes de pago a Consultermas provenientes de las cesiones de derechos fiduciarios mencionados en los párrafos anteriores. Estos pasivos financieros fueron cancelados íntegramente durante el año 2019.
- Gastos financieros incluidos en el rubro movimiento financiero por el valor de US\$1,079,980.65 (2018: US\$537,034.78). Estos gastos financieros incluyen intereses explícitos reconocidos a favor de Consultermas por el valor de US\$28,481.80 (2018: US\$146,467.27), los cuales fueron determinados sobre saldos pendientes de pago y utilizando una tasa de interés efectiva anual del 9.48%.

- b) Proyecto inmobiliario Divino Niño:** Un resumen de los ingresos ordinarios y costos de ventas reconocidos en los resultados del periodo que se informa relacionados con el proyecto inmobiliario Divino Niño, se muestra a continuación:

Composición de saldos:

	Al 31 de diciembre del	
	2019	2018
Ingresos ordinarios	9,843,967.00	8,488,419.00
Costos de venta	-6,932,801.82	-5,661,628.27
Utilidad bruta	2,911,165.18	2,826,890.73
Margen de utilidad bruta	29.67%	33.30%
Departamentos vendidos	339.00	296.00
Precio de venta promedio por departamento	29,038.25	28,677.09
Costo unitario promedio por departamento	(20,450.74)	(19,126.78)

Los ingresos ordinarios y sus costos respectivos fueron reconocidos en la fecha en que la Compañía y los clientes suscribieron el acta de entrega – recepción de los inmuebles.

- c) Contrato de servicios de construcción y gerencia de proyecto:** Con fecha 14 de julio del 2014, BMV Inmobiliaria firmó un contrato con la compañía relacionada Lotercoma S.A. con el objetivo de prestar servicios de construcción y servicios de gerencia del proyecto de conformidad con el estudio de suelo, planificación arquitectónica, cálculos estructurales, diseños de instalaciones sanitarias y eléctricas y demás especificaciones técnicas del proyecto inmobiliario denominado "La Victoria" ubicado en el sector de Cumbayá del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito:

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

El proyecto se realizará por el sistema de administración delegada, por lo tanto, BMV Inmobiliaria se compromete a adquirir los materiales necesarios para la construcción, contratar los profesionales y la mano de obra calificada para llevar a cabo el objeto del contrato, llevar una contabilidad detallada de los gastos y costos del proyecto inmobiliario, y, presentar cortes mensuales de dicha contabilidad a la Administración de la contratante.

Por los servicios de construcción, BMV Inmobiliaria recibirá el 8% del total de los costos directos de construcción del proyecto inmobiliario. Por los servicios de gestión de la gerencia del proyecto, BMV Inmobiliaria recibirá una compensación del 3% del total de los costos directos de construcción del proyecto inmobiliario. Los ingresos por servicios prestados son reconocidos aplicando el método de avance de obra.

Resumen de ingresos y costos: Un resumen de los ingresos ordinarios y costos de ventas reconocidos en los resultados del período que se informa relacionados con el contrato firmado con Lotercoms S.A., se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos ordinarios	2,209,288.78	4,433,427.98
Costos de venta	-1,975,764.91	-3,876,662.30
Utilidad bruta	233,523.87	556,765.68
Margen de utilidad bruta	10.57%	12.56%

Durante el año 2017, las partes acordaron que los ingresos por servicios de construcción y servicios de gerencia de proyectos sean determinados exclusivamente sobre los costos directos del proyecto inmobiliario denominado "La Victoria".

Los resultados de los años 2019 y 2018 muestran el margen de utilidad del proyecto inmobiliario denominado "La Victoria" considerando que los servicios prestados fueron determinados exclusivamente sobre los costos directos de dicho proyecto inmobiliario.

Registros contables: Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los estados financieros adjuntos muestran las siguientes partidas relacionadas con el contrato vigente con Lotercoms:

- Ingresos por facturar incluidos en el rubro deudores comerciales por el valor de US\$2,209,138.78 (2018: US\$2,066,426.87) relacionados con el proyecto inmobiliario "La Victoria". La Administración de la Compañía estima que estos valores serán facturados durante el período siguiente al que se informa.
- Anticipos de clientes relacionados incluidos en el rubro pasivos contractuales por el valor de US\$1,754,326.26 (2018: US\$1,338,239.62). Estos anticipos fueron recibidos para financiar la construcción del proyecto inmobiliario "La Victoria" con base en los términos y condiciones establecidos en el contrato firmado entre las partes.

- d) **Otros proyectos inmobiliarios:** A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de Compañía informa que incurrió en los siguientes costos para cumplir con obligaciones contractuales con clientes (promotores inmobiliarios):

<u>Proyecto inmobiliario:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tumbaco	(1)	689,137.46	618,086.17
Mitad del Mundo	(2)	168,004.28	132,470.11
Panamericana Norte	(3)	110,610.08	109,521.24
Otros proyectos	(4)	9,789.81	22,189.37
Total proyectos inmobiliarios		977,541.63	882,266.89

- (1) **Proyecto Tumbaco:** Proyecto que plantea la lotización de terrenos, así como la construcción de casas, departamentos y locales comerciales en el sector de Tumbaco del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito.
- (2) **Proyecto Mitad del Mundo:** Proyecto que plantea la construcción de casas y departamentos en el sector de San Antonio de Pichincha del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito.
- (3) **Proyecto Casa Baca:** Proyecto que plantea la construcción de un local comercial en el sector norte del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito.
- (4) **Otros proyectos:** Incluye el desarrollo de proyectos inmobiliarios propios y servicios de construcción de proyectos inmobiliarios por cuenta de terceros.

Los costos incurridos en estos proyectos inmobiliarios serán facturados a los promotores inmobiliarios de acuerdo con los términos y condiciones de los contratos de servicios prestados. Dichos contratos están en proceso de elaboración

- e) **Bonos de la vivienda recibidos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda:** Para la construcción del proyecto inmobiliario Divino Niño, la Compañía recibió bonos no reembolsables entregados por el Gobierno de la República del Ecuador (a través del Banco del Estado y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda) que fueron utilizados para la construcción de viviendas de interés social de personas de bajos recursos. El proyecto inmobiliario Divino Niño fue previamente calificados en el Sistema de Incentivos de Vivienda.

Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros de la Compañía muestran pasivos contractuales por el valor de US\$7,098,516.99 (2018: US\$5,627,896.99) que incluyen bonos no reembolsables recibidos del Banco del Estado y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda por el valor de US\$2,172,500.00 (2018: US\$3,552,500.00).

Los bonos recibidos forman parte de una línea de crédito aprobada a favor de la Compañía por el valor de US\$19,400,000.00 que fueron desembolsados de la siguiente manera:

- préstamos otorgados por el Banco de Desarrollo por el valor de US\$5,000,000.00 (Ver comentarios adicionales en la Nota 19), y,
- bonos de la vivienda no reembolsables otorgados por el Banco del Estado y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda por el valor de US\$14,400,000.00 (Ver comentarios adicionales en la Nota 22).

La Administración de la Compañía estima liquidar el remanente de los bonos no reembolsables cuando los clientes firmen el acta entrega de los departamentos que prometieron adquirir (beneficiarios finales del bono)

- f) **Garantías entregadas:** Un resumen de las garantías que mantiene la compañía con el Gobierno de la República del Ecuador (a través del Banco del Estado y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda) se muestran a continuación

Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Divino Niño: Con fecha 29 de septiembre del 2015, la Compañía constituyó el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Divino Niño con el objetivo principal de administrar de los recursos económicos del proyecto inmobiliario Divino Niño provenientes de:

- El préstamo recibido del Banco de Desarrollo (Ver comentarios adicionales en la Nota 18)
- Los bonos de desarrollo recibidos del Banco del Estado y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (Ver comentarios adicionales en el literal e) de esta Nota 1.4 y en la Nota 22)
- Las ventas de los inmuebles construidos en el proyecto inmobiliario Divino Niño (Ver comentarios adicionales en el literal b) de la Nota 1.4)
- Los anticipos recibidos de clientes del proyecto inmobiliario Divino Niño.

En cumplimiento de los objetivos del Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Divino Niño, los recursos provenientes del proyecto inmobiliario son depositados en una cuenta corriente del Banco Bolivariano S.A. a nombre del Fideicomiso.

Estos recursos son registrados en calidad de aportes de BMV Inmobiliaria, los cuales podrán ser utilizados para:

- Ejecutar el proyecto inmobiliario Divino Niño conforme al cronograma de obra presentado por BMV Inmobiliaria,
- Cancelar obligaciones financieras con el Banco del Estado (acreedor privilegiado),
- Cancelar obligaciones adquiridas por el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Divino Niño, y,
- Devolver los recursos remanentes a BMV Inmobiliaria.

Hipoteca de inmuebles: La Administración de la Compañía informa que, con el objetivo de garantizar el buen uso de los recursos recibidos, hipotecó los siguientes inmuebles:

- Un terreno de propiedad de la compañía relacionada Lotercoms S.A. que tiene una extensión de 274,743.50 metros cuadrados y un avalúo comercial de US\$21,364,054.56. Sobre este inmueble se construye el proyecto inmobiliario "La Victoria".
- 399 lotes de terreno de propiedad de BMV Inmobiliaria con un avalúo comercial de US\$4,302,031.87, sobre los cuales se construye parte del proyecto Divino Niño.

1.5 Devolución del Impuesto al Valor Agregado - IVA

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el IVA pagado en las adquisiciones de bienes y servicios del proyecto inmobiliario Divino Niño fue cargado a los costos de producción de dicho proyecto. Por lo tanto, el IVA pagado no fue reconocido como crédito tributario.

La Ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo y estabilidad y equilibrio fiscal, emitida el 21 de agosto del 2018, establecen las siguientes reformas tributarias relevantes para la Compañía:

- La devolución del IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social, y,
- Una tarifa del 0% del Impuesto al Valor Agregado en servicios de construcción de viviendas de interés social.

Para acogerse a estos beneficios, los proyectos de vivienda de interés social deberán ser calificados previamente por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que se encuentra evaluando la posibilidad de solicitar la devolución del Impuesto al Valor Agregado pagado en las adquisiciones de bienes y servicios del proyecto inmobiliario Divino Niño.

1.6 Unidad de análisis financiero.

Las transacciones efectuadas por la Compañía relacionadas con la actividad inmobiliaria se encuentran sujetas a las Normas para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. De conformidad con el Artículo 19 del Reglamento a la Ley de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos vigente, la Compañía se encuentra obligada a reportar y remitir a la Unidad de Análisis Financiero, los siguientes reportes

- Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROI), en el término establecido en el artículo 4 letra d) de la Ley (4 días contados a partir de la fecha en que el comité de cumplimiento de la institución correspondiente tenga conocimiento de tales operaciones o transacciones). Para el efecto, se adjuntará todos los sustentos del caso debidamente suscritos por el oficial de cumplimiento.
- Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un periodo de treinta (30) días (RESU). El término para el cumplimiento de esta obligación de reporte se encuentra fijado en el artículo 4 letra c) de la Ley (15 días posteriores al fin de cada mes).
- Reporte de sus propias operaciones nacionales e internacionales que superen el umbral legal, conforme lo establece el artículo 4 letra e) de la Ley (15 días posteriores al fin de cada mes).

Las operaciones y transacciones antes señaladas que se realicen con jurisdicciones consideradas como paraísos fiscales por el la República del Ecuador deberán ser reportadas obligatoriamente conforme lo determina la Ley.

A criterio de la Administración de la Compañía, durante el año 2019 se han entregado los reportes requeridos por la Unidad de Análisis Financiero de forma oportuna, por lo tanto, considera que se ha dado adecuado cumplimiento a estas obligaciones y a los procedimientos y controles internos implementados que constan en el Manual sobre Mecanismos para Control y Prevención al Lavado de Activos.

1.7 Entorno económico

En el año 2019, la economía ecuatoriana se mantuvo estancada por los problemas estructurales que arrastra de años pasados. De acuerdo con el Banco Central del Ecuador, el PIB decreció el 0.08% durante el año 2019, mientras que el PIB crecerá el 0.70% para el año 2020. De acuerdo con el Fondo Monetario Internacional - FMI, el crecimiento del PIB estaría alrededor del 0.50% para el año 2020.

El principal problema de la economía ecuatoriana se presenta en el sector fiscal. El déficit fiscal al 31 de diciembre de 2019 fue estimado en un monto ligeramente superior a US\$4.000 millones (aproximadamente 4.0% del PIB), el cual fue financiado con los recursos mencionados en el párrafo siguiente.

El 20 de febrero de 2019, el gobierno anunció que el país recibirá US\$10.200 millones para respaldar el "Plan de Prosperidad" acordada con la Banca Multilateral y del FMI. Estos acuerdos se hicieron con tasas que en promedio no superan el 5% y poseen plazos de hasta 30 años. Durante el último trimestre del año 2019, el FMI manifestó su intención de continuar con el acuerdo alcanzado con el Gobierno del Ecuador y se mostró flexible en el cumplimiento de los compromisos previamente establecidos.

Otros aspectos relevantes de la economía ecuatoriana se muestran a continuación:

- El precio del petróleo se mantuvo por encima del presupuestado para el 2019 (precio promedio: US\$55.5 dólares por barril), estando en algunos meses del año por encima de los US\$64 dólares por barril.
- Con fecha 2 de octubre del 2019, se emitió el Decreto Ejecutivo No.883 con el objetivo de eliminar los subsidios de la gasolina extra, ecopais y diésel para el sector automotriz. Este Decreto Ejecutivo fue derogado poco tiempo después por presiones políticas y graves manifestaciones en contra de las medidas adoptadas. El Gobierno Nacional anunció que en el año 2020 insistirá en eliminar los subsidios a los combustibles, excepto para ciertos grupos vulnerables.
- Con fecha 31 de diciembre del 2019, se publicó en el Registro Oficial la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria que tiene como objetivo principal incrementar la recaudación tributaria para disminuir el déficit fiscal (Ver resumen de esta Ley en la Nota 19)

La Administración de la Compañía informa que no cuenta con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía ecuatoriana. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de estos estados financieros.

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía 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 dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas e información adicional relevante.

Los estados financieros adjuntos fueron elaborados de acuerdo con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Dichos estados financieros muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales y su aplicación de manera uniforme a los periodos contables que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la última versión vigente de las NIIF requiere que la Administración: i) ejerza su juicio en el proceso de selección y aplicación de las políticas contables de la Compañía, y, ii) realice estimaciones importantes en la medición de los diferentes rubros incluidos en dichos estados financieros. La Nota 3 revela las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros adjuntos. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Valuación de las partidas incluidas en los estados financieros

Las partidas incluidas en los estados financieros adjuntos fueron medidas al costo o a su valor razonable, tal como se describe en las políticas contables mencionadas más adelante. El valor razonable puede ser requerido o permitido por una NIIF para la medición de partidas y/o efectuar revelaciones en las notas de los estados financieros.

El costo histórico de una partida está basado en el valor razonable de la contraprestación pagada en la adquisición de un activo o en el valor razonable de la contraprestación recibida al asumir un pasivo. Por el contrario, 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 del mercado en la fecha de medición.

El valor razonable de una partida puede ser obtenido de datos observables o estimado utilizando otras técnicas de valoración. Las técnicas para estimar el valor razonable utilizan "datos de entrada" que se clasifican en:

- **Datos de entrada de nivel 1:** Si corresponden a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos en los que la entidad puede acceder a la fecha de medición.
- **Datos de entrada de nivel 2:** Si son distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 y corresponden a datos observables para el activo o pasivo, directa o indirectamente.
- **Datos de entrada de nivel 3:** Si corresponden a datos que no son observables para el activo o pasivo.

La determinación del valor razonable de una partida incluida en los estados financieros requiere que la Administración de la Compañía maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables.

2.3 Cambios en las políticas contables

2.3.1 Aplicación inicial de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:

A continuación, un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF que fueron aplicadas por primera vez en la emisión de los estados financieros adjuntos.

Norma	Fecha de emisión	Tipo de cambio	Fecha de aplicación inicial obligatoria:
NIIF-16:	Enero del 2016	Arrendamientos	1 de enero del 2019
CNIIF-23:	Junio del 2017	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	1 de enero del 2019
NIIF-9:	Octubre del 2017	Características de cancelación anticipada con compensación negativa	1 de enero del 2019
NIC-28:	Octubre del 2017	Medición de las participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero del 2019
NIC-19:	Febrero del 2018	Reconocimiento de una modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero del 2019
Mejoras anuales del ciclo: 2015 -2017	Diciembre del 2017	1) Guías para la aplicación del método de adquisición a tipos particulares de combinaciones de negocios, 2) Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas, 3) Reconocimiento de impuestos corrientes y diferidos sobre dividendos, y, 4) Costos por préstamos susceptibles de capitalizar	1 de enero del 2019 1 de enero del 2019 1 de enero del 2019 1 de enero del 2019

Excepto por lo mencionado en el literal a) siguiente, la Administración de la Compañía informa que no existieron efectos significativos provenientes de la adopción inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones.

a) NIIF-16: Arrendamientos.

En enero del 2016 se emitió la "NIIF-16: Arrendamientos", que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamientos, así como incluye lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas. Esta norma reemplazó los requerimientos establecidos en la "NIC-17: Arrendamientos" y las interpretaciones respectivas.

El objetivo de la norma es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de una manera que represente fielmente los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamiento con la intención de que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar dichos efectos sobre la situación financiera, el rendimiento de sus operaciones y los flujos de efectivo de la entidad.

Requerimientos para arrendatarios: La "NIIF-16: Arrendamientos" requiere el reconocimiento y medición de los contratos de arrendamiento aplicando el modelo de "derecho de uso". De acuerdo con este modelo, los arrendatarios reconocerán, en el estado de situación financiera, un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo conformado por: i) el valor del reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento, ii) los pagos anticipados de arrendamiento menos los incentivos recibidos, iii) los costos directos iniciales incurridos como consecuencia de negociar y acordar un contrato de arrendamiento, y, iv) una estimación de los costos de desmantelamiento el activo subyacente. El reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento será el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el activo por derecho de uso puede medirse aplicando el modelo de costo o el modelo de valor razonable. Al aplicar el modelo de costo, el activo por derecho de uso será depreciado durante su vida útil y sujeto a una revisión anual para determinar posibles pérdidas por deterioro. Al aplicar el modelo de valor razonable, el activo por derecho de uso será medido de acuerdo con la naturaleza del activo arrendado y los requerimientos establecidos en la "NIC-40: Propiedades de inversión", o la "NIC-16: Propiedades, planta y equipo". Los resultados del periodo que se informa incluirán los gastos financieros derivados de los pasivos por arrendamiento con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Un arrendatario puede optar por no aplicar las políticas mencionadas en los párrafos anteriores en los siguientes casos: i) para contratos de arrendamiento a corto plazo y, ii) para contratos de arrendamiento cuyo activo subyacente es de bajo valor. En estos casos, el arrendatario reconocerá únicamente un gasto por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento.

Requerimientos para arrendadores: Los arrendadores clasificarán los contratos de arrendamiento como operativos o financieros. Un contrato de arrendamiento se clasifica como financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Un contrato de arrendamiento se clasifica como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente.

Los contratos de arrendamiento clasificados como financieros se reconocen en el estado de situación financiera como una cuenta por cobrar por un importe igual a la inversión neta en el arrendamiento que comprenden los siguientes pagos por el derecho de uso del activo subyacente: i) el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes menos los incentivos de arrendamiento por pagar, ii) los pagos de arrendamiento variables, iii) los pagos por garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario, iv) el precio para ejercer la opción de compra en caso de existir certeza razonable de que se efectúe, y, v) los pagos de penalidades por terminación de contrato.

Los resultados del periodo que se informa incluirán: i) un ingreso equivalente al valor del activo subyacente, o, si es inferior, el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato, ii) el costo o valor en libros del activo subyacente menos el valor presente del valor residual no garantizado, iii) la utilidad o pérdida derivada del contrato de arrendamiento clasificado como financiero. Los ingresos financieros derivados de las cuentas por cobrar serán registrados con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Los arrendadores que mantengan contratos de arrendamiento operativo reconocerán en los resultados del periodo que se informa: i) un ingreso por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento, y ii) la depreciación de los activos arrendados.

Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-16: Un resumen de los efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma que fueron reconocidos en los registros contables el 1 de enero del 2019 (fecha de aplicación inicial) se muestra a continuación:

Reconocimiento inicial de contratos de arrendamiento:

La Administración de la Compañía informa que mantiene vigentes los siguientes contratos de arrendamiento:

Bien Arrendado	Importe mensual de arrendamiento	Vida útil estimada del contrato	Estimación del Valor nominal de los pagos de arrendamiento	Valor presente de los pagos de arrendamiento	Costo financiero implícito durante el plazo del contrato
Inmuebles					
Oficinas administrativas	1,790.00	36	68,098.00	59,415.12	8,680.88
Local comercial	4,691.27	36	169,885.72	145,366.90	20,518.82
Total inmuebles arrendados	<u>6,481.27</u>		<u>237,983.72</u>	<u>204,782.02</u>	<u>29,199.70</u>
Muebles					
Muebles de oficina	1,008.00	36	38,304.00	33,421.01	4,882.99
Total activos arrendados	<u>7,489.27</u>		<u>276,287.72</u>	<u>238,203.03</u>	<u>34,082.69</u>

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los valores incluidos en el cuadro anterior fueron determinados considerando los siguientes criterios:

- Importe mensual de arrendamiento: corresponde al importe vigente en la fecha de aplicación inicial de NIIF-16 (1 de enero del 2019). Estos importes no son reajustables de acuerdo los términos establecidos en los contratos de arrendamiento.
- Vida útil estimada del contrato: Valor expresado en meses. Incluye plazos de prórroga establecidos en el contrato y que la Administración de la Compañía estima utilizar
- Tasa de interés efectiva anual: En la fecha de aplicación inicial de NIIF-16, la tasa de interés efectiva anual fue del 8.96% (tasa incremental por préstamos). Esta tasa fue utilizada para determinar el valor presente de los pagos de arrendamiento

Con fecha 1 de enero del 2019 (fecha de aplicación inicial de NIIF-16), la Administración de la Compañía reconoció en los estados financieros los siguientes rubros:

- Pasivos por arrendamiento por el valor de US\$241,202.93. Los vencimientos del pasivo por arrendamiento se detallan a continuación:

<u>Clasificación</u>	<u>Valor</u>
Pasivos por arrendamientos - corrientes	71,917.91
Pasivos por arrendamientos - no corrientes:	
2020	78,361.76
2021	85,382.97
2022	5,540.29
Total pasivos por arrendamientos - no corrientes	169,285.02
Total pasivos por arrendamiento	241,202.93

Los pasivos por arrendamiento fueron medidos al valor presente de los pagos por arrendamiento estimados (durante la vida útil del contrato) descontados utilizando la tasa incremental por préstamos del arrendatario vigente en la fecha de comienzo del contrato.

- Activos por derecho de uso por el valor de US\$241,202.93, de los cuales, US\$207,781.92 provinieron de contratos de arrendamiento de inmuebles y US\$33,421.01 provinieron de contratos de arrendamiento de muebles y enseres. Los activos por derecho de uso de inmuebles y muebles y enseres fueron medidos por un importe igual al pasivo por arrendamiento.

Presentación

- En el estado de situación financiera: se reconoce por separado los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamiento clasificados entre partidas corrientes y no corrientes
- En el estado de resultados integrales: se reconoce por separado las depreciaciones provenientes de los activos por derecho de uso y los costos financieros provenientes de los pasivos por arrendamientos.
- En el estado de flujos de efectivo: se clasifica los pagos del pasivo por arrendamiento como parte de las actividades de financiamiento, los pagos de intereses provenientes de los pasivos por arrendamiento como parte de las actividades de operación y los pagos por arrendamiento a corto plazo, pagos por arrendamientos de activos subyacentes de bajo valor y los pagos por arrendamiento variables como parte de las actividades de operación.

Ingresos por arrendamientos:

La Administración de la Compañía informa que no reconoció contratos de arrendamiento operativo que devenguen ingresos por arrendamiento por valores significativos. No se identificó contratos de arrendamiento financiero.

Soluciones prácticas utilizadas en la aplicación inicial:

De acuerdo con el apéndice C de la NIIF-16, la Administración de la Compañía utilizó las siguientes soluciones prácticas en la aplicación inicial de esta nueva norma:

- La Compañía estableció los efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-16 a los contratos de arrendamiento identificados como tales en los estados financieros emitidos el 31 de diciembre del 2018 elaborados con base en la "NIC-17: Arrendamientos".
- En la fecha de aplicación inicial de NIIF-16, la Administración de la Compañía determinó retroactivamente los efectos acumulados de esta nueva norma y posteriormente fueron reconocidos con cargo a la cuenta patrimonial resultados acumulados. Los estados financieros de periodos contables anteriores no fueron reestructurados.
- En la fecha de aplicación inicial de la NIIF-16, la Administración de la Compañía reconoció los contratos de arrendamiento de activos subyacentes de bajo valor con cargo a la cuenta de resultados gasto por arrendamientos.
- En la fecha de aplicación inicial de la NIIF-16, la Administración de la Compañía reconoció los contratos de arrendamiento a corto plazo con cargo a la cuenta de resultados gasto por arrendamientos.
- En la fecha de aplicación inicial de la NIIF-16, la Administración de la Compañía reconoció los contratos de arrendamiento con vencimiento menor a 12 meses con cargo a la cuenta de resultados gasto por arrendamientos.
- La Administración de la Compañía informa que aplicó las siguientes soluciones prácticas en la fecha de aplicación inicial.
 - En la medición del pasivo por arrendamientos, la Administración de la Compañía aplicó una tasa de descuento única a una cartera de contratos de arrendamientos con características razonablemente similares.
 - Se excluyeron los costos directos iniciales de la medición del activo por derecho de uso.
 - Se usó el razonamiento en retrospectiva, tales como determinar el plazo del arrendamiento, cuando el contrato contiene opciones para ampliar o terminar el arrendamiento.

b) CNIIF-13: Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.

En junio del 2017 se emitió la "CNIIF-13: Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias" que aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la "NIC-12: Impuesto a las ganancias" cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considera cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

La Administración de la Compañía informa que en la aplicación inicial de esta interpretación no existieron impactos en los estados financieros adjuntos.

c) Modificaciones a la "NIIF-9: Instrumentos financieros" – Características de prepago con compensación negativa

En octubre del 2017 se emitió las modificaciones a la "NIIF-9: Instrumentos financieros" que aclaran que con el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple la condición de solo pagos del principal e intereses, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago cualquiera que sea la razón para el pago adelantado. En otras palabras, las características de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente la evaluación de solo pagos del principal e intereses.

Existen disposiciones específicas de transición dependiendo de cuando las modificaciones se aplican en primer lugar, con respecto a la aplicación inicial de la NIIF-9.

La Administración del Grupo informa que en la aplicación inicial de estas modificaciones no existieron impactos en los estados financieros adjuntos.

d) Modificaciones a la "NIC-28: Inversiones en asociadas" - participaciones a largo plazo en entidades asociadas y negocios conjuntos

La modificación aclara que la "NIIF-9: Instrumentos financieros", incluyendo sus requerimientos de deterioro, se aplican a las participaciones a largo plazo. Adicionalmente, al aplicar la NIIF-9 a las participaciones a largo plazo, una entidad no tiene en cuenta los ajustes a su valor contable requerido por la "NIC-28: Inversiones en asociadas" (es decir, un ajuste al importe en libros de las participaciones a largo plazo derivadas de la asignación de las pérdidas de la entidad o evaluación de deterioro de acuerdo con la NIC-28).

La Administración del Grupo informa que en la aplicación inicial de estas modificaciones no existieron impactos en los estados financieros adjuntos.

e) Modificaciones a la "NIC-19: Beneficios a los empleados" - Modificación, reducción o liquidación de planes de beneficios de empleados

Las enmiendas aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por la liquidación) se calcula mediante la medición del pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación), pero ignorando el efecto del techo de activo (que pueden surgir cuando el plan de beneficio definido está en una posición excedente). "NIC-19: Beneficios a los empleados" ahora aclara que el cambio en el efecto del techo de activo que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en una segunda etapa y se reconoce en la manera normal en otro resultado integral.

Los párrafos que se refieren a la medición del costo de servicio actual y el interés neto sobre el pasivo por beneficios definidos neto (activo) también se han modificado. La Compañía ahora está requerida a utilizar supuestos actualizados de esta nueva medición para determinar el costo de servicio actual y de interés neto durante el resto del período de información después cambio en el plan.

En el caso de los intereses netos, las enmiendas dejan claro que, para periodos posteriores a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos netos según lo establecido en la NIC-19, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (teniendo también en cuenta el efecto de las contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos). Las modificaciones se aplican de forma prospectiva. Sólo se aplican a las modificaciones, reducciones o liquidaciones de planes, que ocurren en o después del inicio del período anual en el que se aplican primero las modificaciones a la NIC-19.

La Administración de la Compañía informa que en la aplicación inicial de estas modificaciones no existieron impactos en los estados financieros adjuntos.

f) Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF-3, NIIF-11, NIC-12 y NIC-23, que son efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- NIIF 3 Combinación de Negocios - clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- NIIF-11 Acuerdos Conjuntos - clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.

- **NIC-12 Impuesto a las Ganancias** - clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- **NIC-23 Costos de Financiamiento** - clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía informa que en la aplicación inicial de estas modificaciones no existieron impactos en los estados financieros adjuntos.

2.3.2 Nuevas normas e interpretaciones publicadas.

Un resumen de las nuevas normas e interpretaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos se muestra a continuación. Estas normas e interpretaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros emitidos a partir de las fechas indicadas en el cuadro siguiente, a menos que, la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente.

Norma	Fecha de emisión	Tipo de cambio	Fecha de aplicación inicial obligatoria
Marco Conceptual	Marzo del 2018	Modificaciones a las NIIF provenientes del nuevo marco conceptual	1 de enero del 2020
NIIF-17:	Mayo del 2017	Contratos de seguros	1 de enero del 2021

La Administración de la Compañía estima que no existirán efectos significativos provenientes de la adopción inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones. Esta conclusión proviene de una evaluación general de los requerimientos de adopción inicial contenidos en estas nuevas normas e interpretaciones.

Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de esos efectos hasta que concluya el proceso de adopción inicial de los requerimientos de reconocimiento, medición y presentación incluidos en dichas normas.

a) Marco conceptual

En marzo del 2018 se emitió un nuevo Marco Conceptual de las NIIF. Con base en este nuevo marco conceptual el IASB efectuó varias modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF que estarán vigentes a partir del 1 de enero del 2020

b) NIIF-17: Contratos de seguros

En mayo del 2017 se emitió la "NIIF-17: Contratos de seguro", que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguro emitidos. También requiere principios similares a aplicar a contratos de reaseguro mantenido y a contratos de inversión emitidos con componentes de participación discrecional.

El objetivo es asegurar que las entidades proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esos contratos. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en "NIIF-4: Contratos de seguro" y se aplicará a periodos anuales que comiencen el 1 de enero del 2021. Se permite su aplicación anticipada.

2.3.3 Modificaciones a las NIIF publicadas:

A continuación, un resumen de las modificaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos. Estas modificaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros a partir de las fechas indicadas a continuación, a menos que, la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Fecha de emisión	Tipo de cambio	Fecha de aplicación inicial obligatoria
NIC-1 y NIC-8:	Octubre del 2018	Definición de materialidad o importancia relativa	1 de enero del 2020
NIF-3:	Octubre del 2018	Definición de un negocio en una combinación de negocios	1 de enero del 2020
NIF-9, NIC-39 y NIF-7	Septiembre del 2019	Reforma de la tasa de interés de referencia	1 de enero del 2020
NIF-10:	Septiembre del 2014	Registro de la pérdida de control de subsidiarias.	No definida. Aplicación anticipada permitida
NIC-28:	Septiembre del 2014	Registro de las ganancias o pérdidas provenientes de las ventas o aportaciones efectuadas por un inversor a sus asociadas o negocios conjuntos	No definida. Aplicación anticipada permitida

La Administración de la Compañía informa que la aplicación inicial de estas modificaciones no tendrá efectos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de esos efectos hasta que un examen detallado haya sido completado.

2.4 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). El dólar estadounidense es la moneda funcional y moneda de presentación de los estados financieros adjuntos.

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas están expresadas en dólares estadounidenses (moneda de presentación).

2.5 Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los activos financieros identificados por la Administración de la Compañía fueron clasificados en los estados financieros como:

- **Efectivo y equivalentes de efectivo:** Muestran los activos financieros líquidos, los depósitos a la vista y las inversiones efectuadas en entidades del sistema financiero nacional que se pueden transformar rápidamente en efectivo (menos de 90 días contados desde la fecha de contratación inicial del instrumento financiero) y los sobregiros bancarios no recurrentes.
- **Inversiones a corto plazo:** Muestran las inversiones efectuadas en entidades del sistema financiero nacional cuyo vencimiento fue superior a 91 días y menor a 365 días, contados desde la fecha de contratación inicial del instrumento financiero. Las inversiones devengan ingresos financieros a tasas similares a las vigentes en el sistema financiero nacional.
- **Deudores comerciales:** Muestran los valores por cobrar a clientes provenientes de la venta de bienes y la prestación de servicios médicos en el curso normal de los negocios. El periodo promedio de cobro de los bienes y servicios prestados es inferior a 90 días.
- **Otras cuentas por cobrar:** Corresponden a cuentas por cobrar a partes relacionadas que devengan ingresos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero nacional y que se espera recuperar durante el año siguiente al que se informa. Incluye valores pendientes de cobro de partidas no materiales.

Los activos financieros se clasifican como corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes.

Reconocimiento inicial: La Compañía reconoce un activo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierte en parte beneficiaria según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Las compras o ventas convencionales de activos financieros se reconocen y dan de baja, según corresponda, aplicando la contabilidad de la fecha de contratación o la contabilidad de la fecha de liquidación.

- La fecha de contratación es la fecha en que una entidad se compromete a comprar o vender un activo financiero.
- La fecha de liquidación es la fecha en que un activo financiero se entrega o recibe por una entidad.

La Administración de la Compañía no ha efectuado compras o ventas convencionales de activos financieros durante el periodo que se informa.

Baja de activos financieros: La Compañía da de baja un activo financiero cuando y solo cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o,
- Se transfiera un activo financiero. Una entidad transfiere un activo financiero si, y solo si: i) son transferidos los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, ii) se retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que establezca estas condiciones. La transferencia de un activo financiero requiere que la entidad transfiera de forma sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Administración de la Compañía no ha efectuado transferencias de activos financieros durante el periodo que se informa.

Clasificación de activos financieros: La Compañía clasifica los activos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los siguientes criterios:

- Son medidos al costo amortizado si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales, y b) las condiciones contractuales 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,
- Son medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros, y b) las condiciones contractuales 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,
- Son medidos a valor razonable con cambios en resultados a menos que se mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en el otro resultado integral. Sin embargo, una entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones concretas en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirán a valor razonable con cambios en resultados.

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, los activos financieros de la Compañía fueron clasificados como "medidos al costo amortizado".

Medición inicial: Excepto las cuentas por cobrar a deudores comerciales, en el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros por su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se contabilice a valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Si los activos financieros representan una transacción financiada, dichos activos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Las cuentas por cobrar a deudores comerciales se miden inicialmente por su precio de transacción de acuerdo con los requerimientos de la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes"

Medición posterior: Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen, es decir, al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral o al valor razonable con cambios en resultados.

El costo amortizado de los activos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, los activos financieros de la Compañía fueron medidos al costo amortizado.

Deterioro de activos financieros: En cada fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía reconocerá una provisión por pérdidas crediticias esperadas sobre un activo financiero que se mida al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral. Las pérdidas crediticias son el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que deben a una entidad según el contrato y el valor presente de los flujos de efectivo que la entidad espera recibir.

La Administración de la Compañía determinó la provisión por pérdidas crediticias de todos sus activos financieros aplicando el enfoque general, excepto en el caso de las cuentas por cobrar a deudores comerciales en cuyo caso se aplicó el enfoque simplificado.

Enfoque general: En cada fecha de presentación, una entidad medirá la provisión por pérdidas de un instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial.

Si en la fecha de presentación el riesgo crediticio de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa, desde el reconocimiento inicial, una entidad medirá el valor de las pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperada en los próximos 12 meses.

Entre la evidencia objetiva de que el riesgo crediticio de un instrumento financiero se ha incrementado tenemos: i) retrasos en los pagos por más de 30 días, ii) incumplimientos en la fecha de presentación, iii) incumplimientos en el momento del reconocimiento inicial iv) dificultades financieras de los clientes, v) un entorno económico desfavorable, vi), cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Enfoque simplificado: Una entidad medirá siempre la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales o activos de los contratos que procedan de transacciones que están dentro del alcance de la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes"

Una entidad reconocerá en el resultado del periodo, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en que se requiere que sea ajustada la corrección de valor por pérdidas en la fecha de presentación para reflejar el importe que se exige reconocer de acuerdo con esta Norma.

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituye con base en las pérdidas crediticias esperadas de un activo financiero aplicando el enfoque simplificado. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

2.6 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio

Los pasivos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros identificados por la Administración de la Compañía fueron clasificados en las siguientes partidas de los estados financieros:

- **Obligaciones financieras corrientes y no corrientes:** Muestran los préstamos obtenidos por la Compañía provenientes de entidades del sistema financiero que devengan intereses a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero ecuatoriano.
- **Pasivos por arrendamientos a corto y largo plazo:** Muestran los valores por pagar provenientes de los contratos de arrendamiento mencionados en el literal a) de la Nota 2.3.1. Los pasivos por arrendamiento devengan intereses implícitos utilizando la tasa incremental de préstamos de la Compañía.
- **Acreedores comerciales a corto y largo plazo:** Muestran las cuentas por pagar a proveedores de bienes y servicios utilizados durante el desempeño normal de las operaciones de la Compañía. El período promedio de pago a sus acreedores comerciales es inferior a 90 días, excepto los acreedores comerciales a largo plazo que vencen en plazos que oscilan entre 2 y 4 años.
- **Otras cuentas por pagar:** Muestran los préstamos recibidos de partes relacionadas que devengan costos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero nacional. Incluyen valores pendientes de pago de partidas no materiales.

Los pasivos financieros se clasifican como corrientes excepto, los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes

Reconocimiento inicial: La Compañía reconoce un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierte en parte obligada según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Baja de pasivos financieros: La Compañía da de baja pasivos financieros únicamente cuando, y solo cuando se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado

Clasificación de los pasivos financieros: La Compañía clasifica los pasivos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un pasivo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo, da lugar a información más relevante porque:

- Se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes, o,
- Un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros, se gestiona y su rendimiento se evalúa según la base del valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión de riesgos documentada, y se proporciona internamente información sobre ese grupo, sobre la base del personal clave de la Administración de la Compañía.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene exclusivamente pasivos financieros clasificados como "medidos al costo amortizado".

Medición inicial: En el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros por su valor razonable. Si los pasivos financieros representan una transacción financiada, dichos pasivos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Medición posterior: Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen. Por lo tanto, estos pasivos son medidos al costo amortizado, o, al valor razonable con cambios en resultados.

El costo amortizado de los pasivos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del periodo. Las variaciones del valor razonable de estos pasivos se reconocen en los resultados del periodo.

Instrumentos de patrimonio: Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por el valor de los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

2.7 Inventarios

Los inventarios son activos poseídos por la Compañía para ser vendidos en el curso normal de las operaciones, en proceso de producción con vistas a esa venta, o en forma de materiales o suministros que serán consumidos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o al valor neto realizable, el menor. El costo de los inventarios se determina usando el método de promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. En caso de ser necesario, los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización o venta.

Durante los años 2019 y 2018, la Administración de la Compañía determinó el costo de construcción de los inmuebles producidos mediante la división de los costos incurridos y por incurrir para el número de unidades que se planificó producir en cada etapa del proyecto inmobiliario. El costo unitario determinado fue utilizado para establecer los costos de los bienes vendidos reconocidos en los resultados del periodo que se informa. En el caso de los costos directos de construcción se determinaron diferencias entre los costos incurridos y los costos establecidos en el control presupuestario (costeo estándar) que fueron reconocidos en los resultados del periodo que se informa.

2.8 Activos no corrientes disponibles para la venta

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros se espera que sea recuperable a través de una operación de venta y no mediante el uso continuo del activo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual. Los activos no corrientes disponibles para la venta se miden al menor entre su valor en libros y el valor razonable menos los gastos asociados a su disposición.

2.9 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas.

Medición inicial: Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluyendo los desembolsos relacionados a su adquisición. El costo de las propiedades de inversión comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; incluye además una estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

Medición posterior: Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se muestran al costo menos su depreciación acumulada, y, menos el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

Depreciación: Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades de inversión se calcula de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no mantiene propiedades de inversión sujetas a depreciación. Cuando el valor en libros de una propiedad de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Disposición: La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades de inversión es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.10 Activos fijos

Los activos fijos son bienes tangibles que posee una entidad para su uso en la producción o el suministro de bienes y servicios, para ser arrendados o para propósitos administrativos y que se espera utilizar durante más de un periodo contable

Medición inicial: Los activos fijos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de los activos, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

Medición posterior: Después del reconocimiento inicial, los activos fijos se muestran al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente.

Depreciación: Los activos fijos se deprecian de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Un resumen de las principales partidas de activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación se muestran a continuación:

<u>Activo</u>	<u>Años</u>
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Maquinaria y equipo	10
Equipo de computación	3
Vehículos	5

La Administración estimó que el valor residual de los activos fijos no es significativo y por lo tanto no fue incluido en la determinación de la depreciación de dichos activos. Cuando el valor en libros de los activos fijos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Disposición: La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de activos fijos es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.11 Activos intangibles

Los activos intangibles son aquellos activos no monetarios, sin sustancia física y que son susceptibles de ser identificados individualmente, ya porque sean separables o bien porque provengan de un derecho legal o contractual.

Los activos intangibles adquiridos de forma separada corresponden a licencias de software que son utilizadas por el área administrativa de la Compañía.

Medición inicial: Los activos intangibles se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos intangibles comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de los activos, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

Medición posterior: Después del reconocimiento inicial, los activos intangibles se muestran al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente.

Amortización: Los activos intangibles se deprecian de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La amortización de las licencias de software incluidas en el rubro activos intangibles se determinan considerando una vida útil de 10 años. La Administración de la Compañía estimó que el valor residual de los activos intangibles no es significativo y por lo tanto no fue incluido en el cálculo de la amortización de dichos activos. Cuando el valor en libros de los activos intangibles excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Disposición: La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de activos intangibles es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.12 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumentan el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

2.13 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios laborales proporcionados por la Compañía comprenden:

Beneficios a corto plazo:

Son beneficios a corto plazo aquellos que se esperan liquidar totalmente en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Estos beneficios son reconocidos en los resultados del periodo que se informa en la medida en que se devengan.

Un resumen de los principales beneficios laborales a corto plazo, establecidos en la legislación laboral vigente en el Ecuador, se muestra a continuación:

- **Participación laboral:** Corresponde al 15% de participación que los empleados tienen sobre las utilidades líquidas (diferencia entre ingresos y gastos de cada periodo contable) reportadas por los empleadores. La participación laboral determinada se registra con cargo a los resultados del periodo que se informa y se muestra en el estado de resultados integrales de acuerdo con la función que desempeña el personal que recibirá el beneficio. La participación laboral deberá pagarse hasta el 15 de abril de cada año.
- **Vacaciones:** Los empleados que presten sus servicios por más de 12 meses, tienen derecho a gozar anualmente de 15 días de descanso que serán remunerados por el empleador. Este beneficio puede extenderse por 15 días adicionales cuando los empleados superen los 5 años de antigüedad en la misma empresa (1 día vacaciones adicional por cada año de servicio).

Las vacaciones de los empleados son reconocidas mensualmente en los resultados del periodo que se informa y cancelados en función de los días de vacaciones utilizados por los empleados.

- **Otros beneficios a corto plazo:** La décimo tercera remuneración, el décimo cuarto sueldo, los fondos de reserva y otros beneficios laborales a corto plazo se reconocen mensualmente en los resultados del periodo que se informa. Estos beneficios son cancelados en las fechas exigibles de pago establecidas en legislación laboral vigente.

Beneficios post-empleo:

Son beneficio post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

- **Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS):** El costo de estos planes fue determinado con base en la legislación laboral vigente que establece que los empleadores deben aportar mensualmente al IESS el 12.15% de las remuneraciones percibidas por los empleados.
- **Planes de beneficios definidos (no fondeados):** La Compañía tiene los siguientes planes de beneficios definidos, normados y requeridos por la legislación laboral ecuatoriana:
 - **Desahucio:** En los casos de terminación de la relación laboral, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.
 - **Jubilación patronal:** Los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. En el caso de los empleados que hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo, tendrán derecho a la jubilación patronal proporcional de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Código de Trabajo.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, los saldos de las provisiones para jubilación patronal y desahucio representan el 100% del valor presente de los flujos de efectivo que la entidad estima cancelar por estos beneficios. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor presente de las provisiones para jubilación patronal y desahucio fue del 4.21% anual (2018: tasa del 4.25% anual) equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad, negociados en los Estados Unidos de Norteamérica. La moneda, el plazo y los términos de los bonos corporativos de alta calidad son congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo.

La Compañía determina anualmente el incremento de las provisiones de jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente utilizando el método de la unidad de crédito proyectada (reserva matemática calculada). Bajo el método de la unidad de crédito proyectada, los beneficios laborales definidos son reconocidos durante el periodo que los empleados presten sus servicios en la Compañía, considerando las condiciones del plan de beneficios y el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios laborales.

Las hipótesis actuariales utilizadas por el profesional independiente incluyen variables como: tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Los incrementos de la provisión para jubilación patronal y desahucio son reconocidos en los resultados del año, excepto por las ganancias (pérdidas) actuariales que son clasificados en otro resultado integral.

Beneficios por terminación: Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del periodo que se pagan.

2.14 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

Activos por impuestos corrientes: Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta.

- **Retenciones en la fuente:** Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.
- **Determinación del anticipo del impuesto a la renta:** La legislación tributaria vigente establece que los contribuyentes deben pagar un anticipo del impuesto a la renta que será determinado mediante la sumatoria de los siguientes valores (las bases para la determinación del anticipo del impuesto a la renta corresponden a los valores incluidos en la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior):
 - (+) El 0.4% del activo total, menos ciertas deducciones
 - (+) El 0.4% del total de ingresos gravados
 - (+) El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
 - (+) El 0.2% del total de costos y gastos deducibles, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.
 - (-) Retenciones en la fuente del impuesto a la renta efectuados por clientes.

En el año 2019, el valor determinado como anticipo del impuesto a la renta fue cancelado en cinco cuotas iguales durante los meses de julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre (2018: el valor determinado como anticipo del impuesto a la renta fue cancelado en dos cuotas iguales durante los meses de julio y septiembre más un remanente en el mes de abril del año 2019)

El anticipo del impuesto a la renta pagado durante el año 2019 se constituye en crédito tributario para el pago del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal en curso. Si el valor del anticipo del impuesto a la renta es superior al impuesto a la renta causado, la Compañía podrá solicitar un reclamo de pago indebido ante la Administración Tributaria

A partir del ejercicio fiscal 2020, los contribuyentes tienen la opción de pagar o no el anticipo del impuesto a la renta

Pasivos por impuestos corrientes: En el 2019, el pasivo por impuesto corriente corresponde al valor determinado como impuesto a la renta causado. En el año 2018, el pasivo por impuesto corriente correspondió al mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

- **Impuesto a la renta causado:** El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2019 y 2018, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 25%. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

- **Liquidación del pasivo por impuesto corriente:** El pasivo por impuesto corriente fue liquidado utilizando: i) el anticipo mínimo del impuesto a la renta, ii) retenciones en la fuente efectuadas por clientes durante el periodo fiscal que se informa, iii) retenciones en la fuente efectuadas por clientes durante periodos fiscales anteriores (siempre que no hayan sido utilizadas previamente), y, iv) otros activos por impuestos corrientes no utilizados. Cualquier impuesto a la renta por pagar no compensado se cancelará en efectivo.

2.15 Impuestos diferidos

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias impositivas.
- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal y, iii) la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes: El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo que se informa.

Registro de los impuestos corrientes y diferidos: Los impuestos corrientes y diferidos fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.16 Provisiones (excepto jubilación patronal y desahucio)

La Administración de la Compañía reconoce una provisión 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 puede estimarse 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.

Provisión de obligaciones contractuales:

La Compañía reconoce una provisión para de obligaciones contractuales con clientes considerando los valores que tendría que desembolsar para cubrir daños y reparaciones de los departamentos entregados al cierre del periodo que se informa. Esta provisión fue estimada con base en información histórica mantenida por la Compañía.

2.17 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Acuerdos comerciales identificados: La Administración de la Compañía informa que mantiene contratos con clientes que cumplen con los siguientes criterios:

- Las partes han aprobado el contenido del contrato y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones.
- La Compañía puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir.
- La Compañía puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir.
- El contrato tiene fundamento comercial.
- Es probable que la Compañía recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente.

La Administración de la Compañía informa que todos los contratos con clientes forman parte de una de las siguientes carteras de contratos de clientes:

- **Venta de bienes:** Corresponde a ingresos provenientes de la venta de departamentos a clientes del proyecto inmobiliario "Divino Niño".
- **Prestación de servicios:** Corresponde a ingresos provenientes de la prestación de servicios de gestión de gerencia y servicios de construcción a la compañía relacionada Lotercoms S.A. relacionados con el proyecto inmobiliario "la Victoria"

Obligaciones de desempeño: Es cada compromiso de transferir al cliente un bien o servicio (o un grupo de bienes o servicios) que es distinto. Un bien o servicio que se compromete con un cliente es distinto si se cumple los dos criterios siguientes:

- el cliente puede beneficiarse del bien o servicio en sí mismo o junto con otros recursos que están ya disponibles para él; y
- el compromiso de la entidad de transferir el bien o servicio al cliente es identificable por separado de otros compromisos del contrato.

Con base en los contratos con clientes, la Administración de la Compañía determinó que las obligaciones contractuales se satisfacen mediante la transferencia de los siguientes bienes y servicios comprometidos con los clientes.

- **Venta de bienes:** Las obligaciones de desempeño provenientes de los contratos de venta de departamentos del proyecto inmobiliario "Divino Niño" se satisfacen cuando se entregan los bienes inmuebles a los clientes y se firma la respectiva acta de entrega.
- **Prestación de servicios:** Las obligaciones de desempeño provenientes de los contratos de prestación de servicios gestión de gerencia y servicios de construcción se satisfacen cuando termine el proyecto inmobiliario y se firme la respectiva acta de entrega.

Los ingresos por servicios prestados son reconocidos durante la vigencia de los contratos firmados con los clientes considerando que corresponden a un activo en proceso de elaboración que el cliente controla a medida que avanza el proyecto inmobiliario. El método utilizado por la Compañía para medir la satisfacción de las obligaciones de desempeño se basa en los costos incurridos en el proyecto inmobiliario más las compensaciones que espera recibir a cambio de los servicios prestados.

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes son reconocidos en resultados a medida que las obligaciones de desempeño se satisfacen.

Precio de la transacción: La Administración de la Compañía informa que el precio de la transacción es el importe de la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con clientes.

Los contratos con clientes establecen claramente los precios de los bienes y servicios comercializados por la Compañía. Estos precios son fijos, sin financiamiento y considerando que serán cobrados en efectivo. En el caso de clientes corporativos, las partes establecieron porcentajes de descuento fijos a cambio del volumen de transacciones. Para consumidores finales, los precios de los productos comercializados por la Compañía son previamente acordados entre las partes.

El precio de la transacción para los contratos de servicios prestados fue determinado considerando los porcentajes de comisiones establecidos en el literal c) de la Nota 1.4.

Asignación del precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño: El precio de la transacción se distribuye a cada obligación de desempeño por un importe que represente la parte de la contraprestación a la cual la Compañía espera tener derecho a cambio de transferir los bienes y servicios comprometidos.

La Administración de la Compañía distribuye el precio de la transacción a cada obligación de desempeño identificada en los contratos basándose en el precio de venta independiente. El precio de venta independiente es el precio al que una entidad vendería un bien o servicio comprometido de forma separada a un cliente. Los precios de venta independientes de los bienes y servicios comercializados por la Compañía son directamente observables.

Medición y reconocimiento en los registros contables: Los ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes y los costos incurridos para cumplir con dichos contratos fueron reconocidos de la siguiente manera:

- **Ingresos ordinarios:** Son reconocidos en los resultados del periodo que se informa cuando (o a medida que) una obligación de desempeño se satisface. Los ingresos reconocidos corresponden al importe del precio de la transacción asignado a las obligaciones de desempeño satisfechas.
- **Pasivos contractuales:** Son obligaciones de transferir bienes o servicios a clientes por los que la entidad ha recibido una contraprestación (o se ha vuelto exigible) del cliente. Los pasivos contractuales incluyen la facturación de obligaciones de desempeño no satisfechas (ingresos no devengados) y los anticipos recibidos de clientes.
- **Activos contractuales:** Son los costos incurridos para cumplir los contratos mantenidos con clientes siempre que dichos costos cumplan los siguientes criterios: i) se relacionan directamente con un contrato o con un contrato esperado que la entidad puede identificar de forma específica, ii) los costos generan o mejoran recursos de la entidad que se utilizarán para satisfacer (o para continuar satisfaciendo) obligaciones de desempeño en el futuro, y, iii) se espera que sean recuperables. Los costos incurridos para obtener un contrato con un cliente son reconocidos como parte de los activos contractuales.
- **Amortización de activos contractuales:** Corresponde a la amortización sistemática del activo contractual que es congruente con la transferencia al cliente de los bienes y servicios con los que se relaciona dicho activo. Las amortizaciones del activo contractual son reconocidas en los resultados del periodo que se informa cuando (o a medida que) una obligación de desempeño se satisface.
- **Deterioro de activos contractuales:** Se reconoce en los resultados del periodo que se informa el deterioro del valor en la medida que el importe en libros de los activos contractuales supere el importe pendiente de la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de los bienes o servicios con los que se relaciona el activo, menos, los costos relacionados directamente con la provisión de esos bienes o servicios y que no se han reconocido como gasto.

2.18 Costos y gastos

Los costos y gastos (incluyendo la depreciación de activos fijos) se reconocen en los resultados del periodo que se informa en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.19 Reserva legal

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

2.20 Otros resultados integrales

El estado de resultados y otros resultados integrales incluye partidas de ingreso o gasto que no son reconocidos en los resultados del periodo que se informa. Estas partidas de ingreso o gasto son reconocidas en otro resultado integral agrupadas como "partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados" y "partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados". Las partidas de ingreso o gasto reconocidos en otro resultado integral se acumulan en cuentas patrimoniales del otro resultado integral.

Ganancias y/o pérdidas actuariales: Los estados financieros adjuntos reportan ganancias y/o pérdidas actuariales provenientes de beneficios laborales post- empleo agrupadas como "partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados" (ver comentarios adicionales en la Nota 2.13). Las ganancias y/o pérdidas actuariales se acumulan anualmente en la cuenta patrimonial otro resultado integral. Al inicio de cada periodo contable, el saldo de la cuenta patrimonial otro resultado integral se transfiere íntegramente a la cuenta patrimonial resultados acumulados.

2.21 Resultados acumulados

Resultados acumulados a libre disposición: Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez: Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 de conformidad con lo mencionado en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez".

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

2.22 Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y sus notas relacionadas. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales bajo ciertas condiciones.

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociadas se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

Un resumen de las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables se muestra a continuación:

- **Provisión por deterioro de deudores comerciales:** La provisión por deterioro de deudores comerciales fue determinada utilizando el enfoque simplificado mencionado en la Nota 2.5. De acuerdo con este enfoque, la referida provisión refleja el valor de las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo financiero, las cuales fueron estimadas con base en información histórica mantenida por la Compañía.
- **Vida útil de activos fijos y activos intangibles:** Como se describe en la Nota 2.9 y 2.10, la Compañía revisa al final de cada periodo contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual de los activos fijos y activos intangibles. Con la misma periodicidad la Compañía revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación y amortización de estos activos.
- **Vida útil de derecho de uso de activos:** Como se describe en la Nota 2.3.1, la Compañía reconoce la amortización del derecho de uso de activos durante los plazos establecidos en los contratos de arrendamiento. Se considera que el valor residual de estos activos es inexistente.
- **Deterioro de activos no financieros:** El deterioro de los activos financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.12.
- **Provisión de obligaciones contractuales:** La Compañía reconoce una provisión para de obligaciones contractuales con clientes considerando los valores que tendría que desembolsar para cubrir daños y reparaciones de los departamentos entregados al cierre del periodo que se informa. Esta provisión fue estimada con base en información histórica mantenida por la Compañía. Ver comentarios adicionales en la Nota 2.16
- **Beneficios sociales post - empleo:** Las principales hipótesis utilizadas en la elaboración de los cálculos actuariales para medir las provisiones de jubilación patronal y desahucio se detallan en la Nota 2.13.
- **Impuestos diferidos:** La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Un resumen de los instrumentos financieros se muestra a continuación:

Resumen de activos financieros: Un resumen de los activos financieros de muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Activos financieros corrientes:</u>		
Efectivo y equivalentes	846,953.37	1,035,395.33
Inversiones a corto plazo	1,250,000.00	1,250,000.00
Deudores comerciales	2,203,053.86	3,083,243.52
Otras cuentas por cobrar	551,205.64	553,430.40
<u>Total activos financieros</u>	<u>4,851,212.87</u>	<u>5,922,069.25</u>

Todos los activos financieros incluidos en el cuadro anterior fueron medidos al costo amortizado.

Resumen de pasivos financieros: Un resumen de los pasivos financieros de muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>		
Obligaciones financieras	2,885,023.08	3,913,970.20
Pasivos por arrendamientos	78,361.76	-
Acreedores	956,272.07	1,465,394.57
Otras cuentas por pagar	3,326,824.65	2,643,484.31
<u>Total pasivos financieros corrientes:</u>	<u>7,246,481.56</u>	<u>8,023,849.08</u>
<u>Pasivos financieros no corrientes:</u>		
Obligaciones financieras a largo plazo	-	1,510,023.08
Pasivos por arrendamientos	90,923.21	-
Acreedores comerciales largo plazo	356,817.62	301,517.60
<u>Total pasivos financieros no corrientes</u>	<u>447,740.83</u>	<u>1,811,540.68</u>
<u>Total pasivos financieros</u>	<u>7,694,222.39</u>	<u>9,834,389.76</u>

Todos los pasivos financieros incluidos en el cuadro anterior fueron medidos al costo amortizado.

Razones financieras: Un resumen de la posición neta de instrumentos financieros se muestra a continuación:

<u>Resumen de instrumentos financieros</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Posición neta negativa de instrumentos financieros	(2,843,009.52)	(3,912,320.51)
Posición neta negativa de instrumentos financieros corto plazo	(2,395,268.69)	(2,100,779.83)
Activos financieros totales / Pasivos financieros totales	0.63	0.60
Activos financieros corrientes / Pasivos financieros corrientes	0.67	0.74

La posición neta de instrumentos financieros muestra un mejor desempeño respecto al año inmediato anterior principalmente por los resultados obtenidos en el período que se informa.

5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro.

Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación, presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

Riesgo de mercado: Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio, riesgos de precio y riesgos por la tasa de interés. A continuación, los riesgos detectados:

- **Riesgo de cambio:** Debido al giro normal de negocios, la Compañía está expuesta a cambios en la cotización del dólar estadounidense. Estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios importados.
- **Riesgo de precio:** Derivado de políticas económicas gubernamentales que restringen las importaciones, la Compañía está expuesta a cambios en los precios de reposición de sus activos importados. La Administración de la Compañía estima que no existirán modificaciones importantes en los precios de compra de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumidos durante el desarrollo normal de sus operaciones. Los precios de los bienes y servicios comercializados por la Compañía se modifican frecuentemente en función de los precios establecidos por el mercado para productos o servicios con características similares.
- **Riesgo por tasa de interés:** La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés pactadas en sus obligaciones financieras. La tasa de interés establecida en sus obligaciones financieras es similar a la vigente en el mercado financiero ecuatoriano para este tipo de operaciones financieras.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Debido al giro del negocio, la Compañía vende los inmuebles construidos directamente al público en general. Los cobros de los departamentos vendidos por la Compañía provienen de: i) anticipos recibidos de clientes de acuerdo con las condiciones establecidos en las promesas de venta de los inmuebles que fueron firmadas con cada beneficiario, ii) bonos de la vivienda recibidos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como del Banco del Estado de acuerdo con los términos mencionados en los literales e) y f) de la Nota 1.5, y, iii) recaudación de cualquier valor remanente de cobro a los clientes en el momento de la firma de las escrituras de venta de los departamentos. Previo a la firma de las promesas de venta de los inmuebles, los clientes deben llenar solicitudes que son revisadas por el departamento de crédito, quienes establecen cupos, plazos y demás condiciones de pago. Los servicios de construcción prestados a compañías relacionadas mencionados en el literal c) de la Nota 1.4 son recaudados en plazos inferiores a 120 días.

Por otro lado, la Administración de la Compañía mantiene como política efectuar inversiones a corto plazo únicamente en entidades financieras cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo de las inversiones efectuadas.

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Resumen de instrumentos financieros: Al 31 de diciembre del 2019:

Resumen de instrumentos financieros	Al 31 de diciembre del 2019		
	Corrientes	No corrientes	Total
Activos financieros corrientes / no corrientes	4,851,212.87	-	4,851,212.87
Pasivos financieros corrientes / no corrientes	7,246,481.58	447,740.83	7,694,222.39
Total posición neta de instrumentos financieros	(2,395,268.69)	(447,740.83)	(2,843,009.52)

Resumen de instrumentos financieros: Al 31 de diciembre del 2018:

Resumen de instrumentos financieros	Al 31 de diciembre del 2018		
	Corrientes	No corrientes	Total
Pasivos financieros corrientes	5,922,069.25	-	5,922,069.25
Pasivos financieros no corrientes	8,022,849.08	1,811,840.68	9,834,389.76
Total posición neta de instrumentos financieros	(2,100,779.83)	(1,811,840.68)	(3,912,320.51)

Con la información provista en el cuadro anterior, la Administración de la Compañía informa que:

- Los resultados del periodo que se informa contribuyeron significativamente para alcanzar una posición neta negativa de instrumentos financieros de US\$2,843,009.52 (2018: posición neta negativa de US\$3,912,320.51).
- Los excedentes de liquidez de la Compañía fueron invertidos en entidades del sistema financiero nacional en condiciones similares a las vigentes en el mercado financiero ecuatoriano. Las inversiones devengan ingresos financieros a tasas de interés fijas durante el plazo de vigencia del instrumento financiero que por lo general es inferior a 90 días.
- La liquidez de la Compañía permitió cumplir oportunamente con el pago de los pasivos financieros. La Compañía no espera tener problemas de liquidez en el corto plazo.
- La Administración establece planes de inversiones y uso de fondos en función de los excedentes de efectivo que mantenga la Compañía.

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

La Administración de la Compañía financió sus activos principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2019 representaron el 33.0% (2018: 30.5%) del activo total. El restante 67.0% (2018: 69.5%) de los activos de la Compañía fueron financiados principalmente con:

- **Pasivos que devengan costos financieros explícitos (26.0% del activo total):**
 - Obligaciones financieras que devengan costos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero nacional
 - Otras cuentas por pagar que incluyen préstamos recibidos de partes relacionadas que devengan costos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero nacional
- **Pasivos que devengan costos financieros implícitos (1.1% del activo total):**
 - Pasivos por arrendamiento a corto y largo plazo que devengan intereses implícitos utilizando la tasa incremental por préstamos del arrendatario vigente en la fecha de comienzo del contrato (Ver Nota 2.3.1)
 - Beneficios laborales no corrientes que devengan costos financieros implícitos establecidos de conformidad con las tasas y la metodología resumida en la Nota 2.13

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

➤ **Pasivos que no devengan costos financieros (39.9% del activo total):**

- Acreedores comerciales corrientes y no corrientes
- Otras cuentas por pagar
- Obligaciones laborales corrientes
- Pasivos contractuales
- Pasivos por impuestos corrientes
- Provisiones
- Otros pasivos corrientes (obligaciones tributarias no vencidas), y
- Pasivos por impuestos diferidos

La Administración de la Compañía estima que la rentabilidad proyectada para los siguientes periodos contables será lo suficientemente importante para evitar la pérdida de valor de su patrimonio.

Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que, debido a su naturaleza de corto plazo, los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos locales	843,066.50	1,034,103.69
Fondos rotativos	174.60	144.03
Cajas chicas	3,712.27	1,147.61
<u>Total efectivo y equivalentes de efectivo</u>	<u>846,953.37</u>	<u>1,035,395.33</u>

7. INVERSIONES A CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los estados financieros adjuntos muestran inversiones a corto plazo por el valor de US\$1,250,000.00 que corresponden a cuatro depósitos a plazo fijo en el Banco Bolivariano C.A. que vencen el 28 de octubre del 2020 y devengan una tasa de interés efectiva anual del 7.0%.

8. DEUDORES COMERCIALES

Un resumen de los deudores comerciales se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Deudores comerciales corrientes</u>			
Clientes no relacionados locales		17,861.16	920,777.31
Clientes relacionados locales	(1)	-	170,766.39
Ingresos por facturar a clientes relacionados	(1) y (2)	2,209,138.78	2,066,426.87
Subtotal		2,226,999.94	3,157,970.57
Deterioro acumulado de deudores comerciales		(23,946.08)	(74,727.08)
<u>Total deudores comerciales corrientes</u>		<u>2,203,053.86</u>	<u>3,083,243.52</u>

(1) Un resumen de las transacciones y saldos con partes relacionadas se muestra en la Nota 39.

(2) Corresponde a ingresos por servicios prestados durante el periodo que se informa que serán facturados en el siguiente periodo.

Cuentas por cobrar a deudores comerciales por vencimientos: Un resumen de las cuentas por cobrar a deudores comerciales por vencimientos se muestra a continuación:

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Deudores comerciales por antigüedad:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por facturar	2,209,138.78	2,066,426.87
Cartera vigente	(19,899.44)	1,017,243.39
De 91 a 180 días	-	4,217.29
De 181 a 365 días	-	18,747.62
De 366 a 730 días	18,762.41	18,496.93
Mas de 730 días	18,998.19	32,838.47
<u>Saldo de deudores comerciales por vencimientos</u>	<u>2,226,999.94</u>	<u>3,157,970.57</u>

Política para deterioro de deudores comerciales: Un activo financiero tiene deteriorado el crédito cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero.

Evidencias de que un activo financiero tiene deteriorado el crédito incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- Cuando el cliente o deudor esté en proceso de declaración de quiebra, en suspensión de pagos, en concurso de acreedores o situaciones análogas
- Créditos reclamados judicialmente o sobre los que el cliente o deudor haya suscitado litigio de cuya resolución dependa, total o parcialmente, su cobro.
- Créditos morosos, considerándose como tales aquellos para los que haya transcurrido, como mínimo, tres meses desde su vencimiento sin que se haya obtenido el cobro.

Determinación del deterioro de deudores comerciales: La Administración de la Compañía reconoció pérdidas por deterioro de las cuentas por cobrar a deudores comerciales considerando que:

- Las pérdidas crediticias esperadas de las cuentas por cobrar a deudores comerciales fueron establecidas utilizando el enfoque simplificado mencionado en la sección "deterioro de activos financieros" de la Nota 2.5.
- El factor de pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida de las cuentas por cobrar a deudores comerciales fue establecido en 0.22% de acuerdo con información financiera histórica mantenida por la Compañía (total ingresos reconocidos durante el año anterior que no se esperan recuperar / total de ingresos reconocidos en dicho año)
- Las pérdidas crediticias esperadas de los demás activos financieros fueron determinados utilizando el enfoque general.

Movimiento de la provisión de pérdidas crediticias esperadas: Durante los años 2019 y 2018, la Administración de la Compañía no reconoció movimientos en la provisión de pérdidas crediticias esperadas de deudores comerciales

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	74,727.05	65,466.96
Incrementos	-	9,260.09
Utilizaciones y/o bajas	(1) (50,780.97)	-
Saldo final	<u>23,946.08</u>	<u>74,727.05</u>

- (1) Durante el año 2019, la Administración de la Compañía decidió reversar US\$50,780.97 de la provisión de pérdidas crediticias esperadas con crédito a la cuenta otros ingresos de los resultados del período que se informa.

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las otras cuentas por cobrar se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Partes relacionadas	(1)	521,934.70	462,417.07
Deudores varios no relacionados	(2)	29,280.94	91,013.33
<u>Total otras cuentas por cobrar</u>		<u>551,205.64</u>	<u>553,430.40</u>

(1) Un resumen de las transacciones y saldos con partes relacionadas se muestra en la Nota 39.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, incluye valores pendientes de cobro a la Administración Tributaria proveniente de un reclamo de pago indebido de impuestos por el valor de US\$9,697.61, intereses por cobrar a partes relacionadas por el valor de US\$14,583.33 y desembolsos entregados en calidad de garantía de buen uso de activos arrendados por el valor de US\$5,000.00. Al 31 de diciembre del 2018, incluye intereses por cobrar a partes relacionadas por el valor de US\$14,583.33 y desembolsos entregados en calidad de garantía de seriedad de oferta por el valor de US\$68,000.00 (valor recuperado íntegramente en el año 2019).

10. ACTIVOS CONTRACTUALES

Un resumen de los inventarios se muestra a continuación:

<u>Proyecto inmobiliario:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tumbaco		689,137.46	618,086.17
Mitad del Mundo		168,004.28	132,470.11
Panamericana Norte		110,610.08	109,521.24
Otros proyectos		9,789.81	22,189.37
<u>Total proyectos inmobiliarios</u>		<u>977,541.63</u>	<u>882,266.89</u>

Un resumen de los proyectos inmobiliarios se muestra en el literal d) de la Nota 1.4

Movimientos de los activos contractuales: Un resumen de los movimientos de los activos contractuales se muestra a continuación:

<u>Movimientos del año:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	(1)	882,266.98	697,799.09
Costos incurridos		2,071,039.56	4,340,130.55
Amortización del activo contractual	(2)	(1,976,764.91)	(4,155,662.66)
<u>Subtotal</u>		<u>977,541.63</u>	<u>882,266.98</u>

(1) Con fecha 1 de enero del 2018, los estados financieros adjuntos muestran activos contractuales por el valor de US\$697,799.09 que corresponden al efecto proveniente de la aplicación inicial de NIIF-15. Estos valores provenientes del inventario corresponden a costos incurridos para cumplir obligaciones no satisfechas del contrato mencionado en el literal c) de la Nota 1.4 y de los proyectos inmobiliarios mencionados en el literal d) de la Nota 1.4

(2) Corresponde a la amortización sistemática del activo contractual que es congruente con la transferencia al cliente de los bienes y servicios con los que se relaciona dicho activo. La amortización del activo contractual fue reconocida en los resultados del periodo que se informa a medida que se satisface la obligación de desempeño mencionada en el literal c) de la Nota 1.4.

11. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Mercadería en tránsito		-	20,970.04
Proyecto Divino Niño	(1)	8,902,790.23	7,927,362.44
Proyecto Bahía		31,217.26	-
Materiales o bienes para la construcción		185,165.14	249,280.99
Terrenos	(2)	4,548,343.83	5,999,258.59
<u>Total inventarios</u>		<u>13,667,516.46</u>	<u>14,196,872.06</u>

(1) Corresponde a los costos incurridos en la construcción del proyecto inmobiliario Divino Niño que la Administración de la Compañía estima serán liquidados durante el año 2020 (Ver comentarios adicionales en el literal b) de la Nota 1.4).

(2) Corresponde a terrenos donde se construye el proyecto inmobiliario Divino Niño

Costo de ventas: Durante el año 2019, los consumos de inventarios por el valor US\$6,932,801.82 (2018: US\$5,661,528.27) fueron reconocidos en el costo de ventas del estado de resultados del periodo que se informa.

12. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente		42,342.20	39,750.60
Anticipos del impuesto a la renta		137,937.06	202,852.72
Impuesto a la salida de divisas		359.87	3,157.10
Otros activos por impuestos corrientes		67,082.16	22,247.19
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>		<u>247,721.28</u>	<u>268,007.61</u>

Movimientos de los activos por impuestos corrientes: Un resumen de los movimientos de los activos por impuesto corrientes se muestra a continuación:

<u>Movimientos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Saldo inicial</u>		<u>268,007.61</u>	<u>332,894.80</u>
<u>Incrementos de:</u>			
Retenciones en la fuente		42,342.20	39,750.60
Anticipos del impuesto a la renta		137,937.06	202,852.72
Impuesto a la salida de divisas		359.87	3,157.10
Otros activos por impuestos corrientes		67,082.16	22,247.19
<u>Subtotal</u>		<u>515,728.89</u>	<u>600,902.41</u>
<u>Disminuciones por:</u>			
Compensación con pasivos por impuestos corrientes		(268,007.61)	(332,894.80)
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>		<u>247,721.28</u>	<u>268,007.61</u>

13. ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los estados financieros de la Compañía muestran activos no corrientes disponibles para la venta por US\$500,000.00 que corresponden al 63.42% de las acciones de la compañía El Motilón Sociedad Civil y Comercial que la Administración de la Compañía decidió vender.

La Compañía procedió a clasificar este terreno como parte de los activos no corrientes disponibles para la venta considerando que se cumplían las siguientes condiciones:

- A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía diseñó un plan debidamente estructurado y bajo su control para la venta de estas acciones.
- Se espera que la recuperación del valor en libros de esta inversión provenga principalmente a través de la venta y no a través de su uso continuo.

La Administración de la Compañía informa que se encuentra evaluando una oferta de compra de las acciones clasificadas como disponibles para la venta

14. PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos anticipados se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito tributario de IVA en compras		194,918.93	423,348.91
Crédito tributario por retenciones de IVA		-	10,066.81
Anticipos a proveedores	(1)	1,784,875.29	367,386.00
Anticipos a empleados		2,626.91	9,587.61
<u>Total pagos anticipados</u>		<u>1,982,621.13</u>	<u>810,369.33</u>

- (1) Incluye desembolsos efectuados a Consultermis por el valor de US\$1,206,156.39 en calidad de anticipo para la adquisición de un terreno. Este inmueble será adquirido con el objetivo de ampliar el proyecto inmobiliario "Divino Niño". Ver comentarios adicionales en el literal a) de la Nota 1.4. Adicionalmente, incluye anticipos entregados a otros proveedores de bienes y servicios que corresponden principalmente a honorarios profesionales, servicios relacionados con la construcción, adquisiciones de materiales de construcción y compra de activos fijos. La Administración de la Compañía estima liquidar estos anticipos durante el periodo siguiente al que se informa.

15. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los estados financieros adjuntos muestran propiedades de inversión por el valor de US\$565,472.00 que corresponde al 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Bahía 2013 que representa la titularidad legal del terreno ubicado en la ciudad de Bahía de Caráquez de la provincia de Manabí.

Los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Bahía 2013 fueron adquiridos por el valor de US\$330,972.00. En la fecha de adopción inicial de las NIIF, el costo atribuido de los terrenos fue establecido con base en un avalúo elaborado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías. El incremento en el valor del terreno por US\$234,500.00 fue registrado con crédito a la cuenta patrimonial adopción de las NIIF por primera vez.

La Administración de la Compañía informa que sobre estos terrenos se construirá un edificio de departamentos. A la fecha de emisión de los estados financieros no se ha establecido fechas para el inicio de la construcción y comercialización de este proyecto inmobiliario

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

16. ACTIVOS FIJOS

Un resumen de los activos fijos se muestra a continuación:

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Muebles y enseres	60,599.04	59,255.04
Equipo de oficina	15,935.48	15,935.48
Maquinaria y equipo	1,551,525.30	1,544,701.13
Equipo de computación	111,322.98	102,849.37
Vehículos y equipos de transporte	36,499.06	36,499.06
Subtotal	1,775,881.86	1,759,240.08
(-) Depreciación acumulada	(896,341.61)	(717,749.17)
<u>Total propiedades, planta y equipo:</u>	<u>879,540.25</u>	<u>1,041,490.91</u>

Movimientos de los activos fijos: Un resumen de los movimientos de los activos fijos se muestra a continuación:

	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Equipo de computación</u>	<u>Vehículos y equipos de transporte</u>	<u>Total</u>
<u>Al 1 de enero del 2018:</u>						
Costo	50,143.44	13,135.88	1,444,713.85	89,437.98	-	1,618,431.15
Costo: Depreciación acumulada	(18,556.52)	(1,628.27)	(447,288.17)	(77,287.96)	-	(345,155.92)
Total	31,586.92	11,507.61	997,425.68	12,150.02	-	1,070,270.23
<u>Movimiento del año:</u>						
Adiciones	1,111.80	2,799.80	95,967.28	3,411.39	36,499.06	143,808.93
Depreciación	(5,809.74)	(7,370.14)	(149,149.84)	(13,123.11)	(3,041.60)	(178,503.23)
Subtotal	34,388.78	13,940.07	948,283.32	12,438.28	33,457.46	1,041,490.91
<u>Al 31 de diciembre del 2018:</u>						
Costo	59,255.04	15,935.48	1,544,701.13	102,849.37	36,499.06	1,759,240.08
Costo: Depreciación acumulada	(24,886.28)	(2,995.41)	(596,435.61)	(90,410.59)	(3,041.60)	(717,749.17)
Total	34,368.76	12,940.07	948,265.52	12,438.78	33,457.46	1,041,490.61
<u>Movimiento del año:</u>						
Adiciones	1,344.00	-	8,834.17	8,473.61	-	18,651.78
Depreciación	(5,085.88)	(1,593.56)	(154,110.30)	(10,499.18)	(7,239.61)	(178,592.44)
Subtotal	30,843.32	11,346.48	800,979.39	10,413.71	26,157.65	879,540.25
<u>Al 31 de diciembre del 2019:</u>						
Costo	60,599.04	15,935.48	1,551,525.30	111,322.98	36,499.06	1,775,881.86
Costo: Depreciación acumulada	(22,955.82)	(4,588.00)	(700,346.11)	(100,908.27)	(10,341.41)	(896,341.61)
Total	30,843.22	11,346.48	800,979.19	10,413.71	26,157.65	879,540.25

17. DERECHO DE USO DE ACTIVOS

Un resumen de los derechos de uso de activos se muestra a continuación:

Composición de saldos:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Edificios	(1)	33,421.01	-
Muebles y enseres	(1)	207,781.92	-
Subtotal		241,202.93	-
(-) Depreciación acumulada		(78,772.27)	-
<u>Total derecho de uso de activos arrendados:</u>		<u>162,430.66</u>	<u>-</u>

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.3.1

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimientos de los derechos de uso de activos: Un resumen de los movimientos de los derechos de uso de activos se muestra a continuación:

	<u>Edificaciones</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Total</u>
<u>Movimiento del año:</u>			
Adiciones	33,421.01	207,781.92	241,203.93
Depreciación	(10,554.00)	(68,218.27)	(78,772.27)
Subtotal	22,867.01	139,563.65	162,430.66
<u>Al 31 de diciembre del 2019:</u>			
Costo	33,421.01	207,781.92	241,203.93
Costo: Depreciación acumulada	(10,554.00)	(68,218.27)	(78,772.27)
Total	22,867.01	139,563.65	162,430.66

18. ACTIVOS INTANGIBLES

Un resumen de los activos intangibles se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Software y similares	149,416.84	149,416.84
Subtotal	149,416.84	149,416.84
(-) Depreciación acumulada	(140,616.88)	(122,860.85)
Total activos intangibles:	8,799.96	26,555.99

Movimientos de los activos intangibles: Un resumen de los movimientos de los activos intangibles se muestra a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Saldo inicial</u>	26,555.99	49,044.11
Depreciación del año	-17,756.03	-22,488.12
<u>Saldo final</u>	8,799.96	26,555.99

19. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros adjuntos muestran activos por impuestos diferidos por el valor de US\$28,285.58 (2018: US\$19,383.32) que provienen de las diferencias temporarias activas identificadas por la Administración de la Compañía.

Movimiento del año 2019: Un resumen de los movimientos de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se muestra a continuación:

<u>Diferencias temporarias activas</u>	<u>2019</u>			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Provisión de obligaciones contractuales	56,615.28	87,082.00	(56,615.28)	87,082.00
Beneficios laborales no corrientes	20,918.00	18,903.64	(20,918.62)	19,206.02
Contratos de arrendamiento	-	8,834.31	-	8,834.31
Total diferencias temporarias activas	77,533.28	112,819.95	(77,533.90)	112,819.33
<u>Activos por impuestos diferidos determinados</u>	19,383.32	28,229.49	(19,307.23)	28,285.58
<u>Total activos por impuestos diferidos</u>	19,383.32			28,285.58
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	25.00%			25.00%

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimiento del año 2018: Un resumen de los movimientos de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se muestra a continuación:

Diferencias temporarias activas	2018			
	Saldo inicial	Adiciones	Deducciones	Saldo final
Provisión de obligaciones contractuales	\$3,417.92	\$6,615.28	(\$3,417.92)	\$6,615.28
Beneficios laborales no corrientes	-	20,918.00	-	20,918.00
Total diferencias temporarias activas	\$3,417.92	77,533.28	(\$3,417.92)	77,533.28
Activos por impuestos diferidos determinados	13,354.48	19,383.32	(13,354.48)	19,383.32
Tasa promedio de impuesto a la renta	25.0%			25.0%

Las proyecciones financieras elaborados por la Administración de la Compañía para los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

20. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Un resumen de las obligaciones financieras se muestra a continuación:

		Corriente	No corriente	Total
Al 31 de diciembre del 2019				
Banco Bolivariano	(1)	1,708,333.35	-	1,708,333.35
Bede	(2)	1,176,689.73	-	1,176,689.73
Subtotal		2,885,023.08	-	2,885,023.08
Al 31 de diciembre del 2018				
Banco Bolivariano	(1)	2,583,333.32	333,333.35	2,916,666.67
Bede	(2)	1,330,636.86	1,176,689.73	2,507,326.61
Subtotal		3,913,970.20	1,510,023.08	5,423,993.28

(1) **Banco Bolivariano:** Corresponde a las siguientes operaciones de crédito:

- El costo amortizado de un préstamo de US\$333,333.35 (2018: US\$1,083,333.32) que se paga en cuotas trimestrales, está sujeto a una tasa de interés efectiva anual del 8.09% (2018: 7.75%) y vence en febrero del 2020, y,
- El costo amortizado de un préstamo de US\$1,375,000.00 (2018: US\$1,500,000.00) que se pagan en cuotas trimestrales, están sujetas a una tasa de interés efectiva anual del 9.26% (2018: 7.75%) y vencen en marzo y diciembre del 2020.

Los préstamos recibidos del Banco Bolivariano fueron concedidos con el aval de una hipoteca abierta de un terreno de propiedad de la compañía relacionada Consulterm

(2) **Banco de Desarrollo:** Corresponde a las siguientes operaciones de crédito:

- El costo amortizado de un préstamo recibido del Banco de Desarrollo por un valor original de US\$3,500,000.00, sujeto a una tasa de interés efectiva anual del 6.5%, vence en octubre del 2020 y tuvo un año de gracia.

Los préstamos recibidos forman parte de una línea de crédito aprobada a favor de la Compañía por el valor de US\$19,400,000.00 que fue desembolsada de la siguiente manera: i) préstamos otorgados por el Banco de Desarrollo por un valor de US\$5,000,000.00, y, ii) bonos de la vivienda no reembolsables otorgados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda por el valor de US\$14,400,000.00.

Ver detalle de garantías entregadas e información adicional sobre el préstamo en el literal f) de la Nota 1.4.

21. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS

Un resumen de los pasivos por arrendamientos se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Arrendamientos financieros por pagar corrientes</u>			
Locales	(1)	78,361.76	-
Total arrendamientos financieros por pagar		78,361.76	-
<u>Arrendamientos financieros por pagar no corrientes</u>			
Locales	(1)	90,923.21	-
Total arrendamientos financieros por pagar no corrientes		90,923.21	-

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.3.1.

Vencimientos de los pasivos por arrendamientos – no corrientes: Los vencimientos de los pasivos por arrendamientos – no corrientes se detallan a continuación:

<u>Clasificación</u>	<u>Valor</u>
Pasivos por arrendamientos - corrientes	78,361.76
Pasivos por arrendamientos - no corrientes:	
Año 2021	85,382.97
Año 2022	5,540.29
Total pasivos por arrendamientos - no corrientes	90,923.26
Total pasivos por arrendamiento	169,285.02

22. ACREEDORES COMERCIALES

Un resumen de los acreedores comerciales se muestra a continuación:

<u>Composición:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Acreedores comerciales corrientes:</u>			
Proveedores relacionados locales	(1)	-	1,054,099.13
Proveedores no relacionados locales		962,916.93	408,149.59
Otros proveedores no relacionados locales		3,355.14	3,145.85
Total acreedores comerciales		966,272.07	1,465,394.57
<u>Acreedores comerciales no corrientes:</u>			
Proveedores no relacionados locales	(2)	356,817.62	301,517.60
Total acreedores comerciales no corrientes		356,817.62	301,517.60

(1) Un resumen de las transacciones y saldos con partes relacionadas se muestran en la Nota 39.

(2) Incluye cuentas por pagar a proveedores de bienes y servicios (contratistas) que serán cancelados de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en los contratos firmados con estos acreedores. De acuerdo con los contratos:

- La Compañía efectuará una retención del 5% del valor de las facturas presentadas por los contratistas para constituir un fondo de garantía para cubrir inconformidades en los bienes y servicios provistos por los proveedores. En caso de existir inconformidades, la Compañía podrá utilizar el fondo de garantía para efectuar cualquier arreglo necesario.
- Los fondos retenidos serán devueltos a los contratistas cuando finalicen los proyectos inmobiliarios "Divino Niño" y "La Victoria".

23. OBLIGACIONES LABORALES

Un resumen de las obligaciones laborales se muestra a continuación:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Remuneraciones por pagar	65.83	23,539.91
Beneficios legales	24,273.80	20,180.23
Seguridad social	19,044.85	17,906.31
Participación laboral	141,127.86	268,327.63
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>184,512.34</u>	<u>329,954.08</u>

Movimiento de las obligaciones laborales: Un resumen de los movimientos de las obligaciones laborales se muestra a continuación:

<u>Movimiento:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Saldo inicial</u>	329,954.08	739,290.17
<u>Incrementos por:</u>		
Remuneraciones al personal	671,059.82	734,915.65
Participación laboral (1)	141,127.86	268,327.63
Subtotal	1,142,141.76	1,742,533.45
<u>Disminuciones por:</u>		
Pagos de nómina del año	(689,301.79)	(709,430.08)
Pago de participación laboral	(268,327.63)	(703,149.29)
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>184,512.34</u>	<u>329,954.08</u>

(1) Corresponde a la participación de los empleados sobre las utilidades del periodo que se informa calculada de acuerdo con las políticas mencionadas en la Nota 2.13.

24. PASIVOS CONTRACTUALES

Un resumen de los pasivos contractuales se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
<u>Pasivos contractuales corrientes:</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos de clientes relacionados	(1)	1,754,326.26	1,338,239.62
Anticipos de clientes no relacionados	(2)	3,171,690.73	737,157.37
Bonos recibidos del Miduvi	(3)	557,500.00	562,500.00
Bonos recibidos del Banco de Desarrollo	(4)	1,615,000.00	2,990,000.00
<u>Total pasivos contractuales corrientes</u>		<u>7,098,516.99</u>	<u>5,627,896.99</u>

- (1) Incluye anticipos recibidos de la compañía relacionada Lotercoms para la construcción del proyecto inmobiliario "La Victoria" en el sector de Cumbayá de la ciudad de Quito - Ecuador. La Administración de la Compañía estima que estos anticipos serán liquidados durante el año 2019. Ver comentarios adicionales en el literal c) de la Nota 1.4
- (2) Incluye anticipos recibidos de clientes del proyecto inmobiliario Divino Niño. La Administración de la Compañía estima que la mayor parte de estos anticipos serán liquidados durante el año 2019. Ver comentarios adicionales en el literal b) de la Nota 1.4
- (3) Incluye bonos no reembolsables recibidos del MIDUVI con base en los acuerdos mencionados en el literal e) de la Nota 1.4. La Administración de la Compañía estima que la mayor parte de estos anticipos serán liquidados durante el año 2019.

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Un resumen de los movimientos de estos bonos se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	582,500.00	737,800.00
Devoluciones	(5,000.00)	(175,000.00)
Saldo final	587,500.00	562,800.00

- (4) Corresponde a valores recibidos del Banco de Desarrollo con base en los acuerdos mencionados en el literal e) de la Nota 1.4. La Administración de la Compañía estima que la mayor parte de estos anticipos serán liquidados durante el año 2019.

Un resumen del movimiento de esta cuenta se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	2,990,000.00	3,625,000.00
Bonos redimidos	(1,375,000.00)	(635,000.00)
Saldo final	1,615,000.00	2,990,000.00

25. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Situación fiscal: Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta).

Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2016 a 2019 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

Pasivos por impuestos corrientes: Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes por el valor de US\$329,387.51 (2018: US\$307,730.50) que corresponden al impuesto a la renta por pagar que se espera liquidar en abril del periodo siguiente al que se informa.

Movimientos del pasivo por impuesto corriente: Un resumen de los movimientos del pasivo por impuestos corrientes se muestra a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Saldo inicial</u>	307,730.50	895,825.40
<u>Incrementos por:</u>		
(+/-) Valores incluidos en la utilidad neta del ejercicio	329,387.51	307,730.50
Subtotal	637,118.01	1,203,555.90
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con activos por impuestos corrientes	(268,007.61)	(332,894.80)
Pagos efectuados en el año	(39,722.89)	(562,930.60)
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	329,387.51	307,730.50

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Base para la determinación de la participación laboral y el impuesto a la renta corriente: La base para la determinación de la participación laboral y el impuesto a la renta se muestra a continuación

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad neta del ejercicio	479,699.93	1,218,821.60
(+/-) Valores incluidos en la utilidad neta del ejercicio		
Participación laboral	141,127.86	268,327.63
Impuesto a la renta	320,024.61	301,701.66
Utilidad neta antes del reconocimiento de la participación laboral y el impuesto a la renta del año	940,852.40	1,788,850.89

Determinación de la participación laboral y el impuesto a la renta corriente: Un resumen de la conciliación tributaria se muestra a continuación

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	940,852.40	1,788,850.89
(-) Participación laboral	(141,127.86)	(268,327.63)
<u>Diferencias temporarias:</u>		
(+) Incrementos de diferencias temporarias activas	112,839.95	77,533.28
(-) Disminuciones de diferencias temporarias activas	(57,204.90)	(53,417.92)
<u>Diferencias NO temporarias:</u>		
(+) Gastos no deducibles o sin efectos fiscales	648,006.51	128,122.53
(-) Ingresos exentos o no gravados	(1,816.07)	(41,839.13)
Base imponible	1,501,550.03	1,630,922.02
Impuesto a la renta corriente	329,387.51	307,730.50
Impuesto a la renta mínimo	-	225,099.91
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>	<u>329,387.51</u>	<u>307,730.50</u>
<u>Tasa promedio del impuesto a la renta corriente</u>	<u>35.0%</u>	<u>17.2%</u>

Conciliación del pasivo por impuesto corriente con el impuesto a la renta del año: Una conciliación del pasivo por impuesto corriente con el impuesto a la renta del año se muestra a continuación

<u>Conciliación:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente		329,387.51	307,730.50
Activos por impuestos diferidos - variación	Nota 19	(8,902.26)	(6,028.84)
<u>Impuesto a la renta del año</u>		<u>320,485.25</u>	<u>301,701.66</u>

Amortización de pérdidas tributarias: De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

Estudio de precios de transferencia: El régimen de precios de transferencia incluido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno fue establecido con el objetivo de confirmar si las transacciones efectuadas con partes relacionadas fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes. Los contribuyentes sujetos al régimen de precios de transferencia deberán cumplir con las siguientes obligaciones tributarias:

- Presentar hasta el mes de junio un anexo de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$3,000,000.00.
- Presentar hasta el mes de junio un informe de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$15,000,000.00.
- Presentar un informe de precios de transferencia en el caso de que la Administración Tributaria lo requiera.

Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía decidió no contratar un profesional independiente para elaborar un estudio de "precios de transferencia" que confirme que las transacciones efectuadas con partes relacionadas durante el año 2019 fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes; en consecuencia, informamos que no fue posible determinar los efectos que podrían existir en los estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de precios de transferencia. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria: El 31 de diciembre del 2019 se promulgó la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria que incluye reformas fiscales que serán aplicables a partir de los ejercicios fiscales 2020 y 2021. Entre otros aspectos incluye las siguientes reformas tributarias relevantes:

- **Nuevos tributos:**
 - Se crea la contribución única y temporal para sociedades que realicen actividades económicas. Los contribuyentes serán las sociedades que percibieron ingresos gravados en el ejercicio fiscal 2018.
 - Se establece el régimen tributario simplificado para emprendedores y microempresas
 - Se crea el impuesto único a las actividades agropecuarias. Los productores agropecuarios que vendan en el mercado local pagarán una tarifa entre el 0% y el 1.8%, mientras que los exportadores pagarán una tarifa entre el 1.3% al 2%.
- **Impuesto a la renta:**
 - Se califican nuevos sectores priorizados para propósitos tributarios: servicios de infraestructura hospitalaria, educativos, culturales y artísticos.
 - Se limita la deducibilidad de los intereses pagados localmente o al exterior para sociedades y personas naturales distintas de las instituciones financieras. El monto total del interés neto en préstamos no deberá superar el 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones del respectivo ejercicio fiscal
 - Se elimina el pago obligatorio del anticipo del impuesto a la renta
 - Se exonera del impuesto a la renta a los pagos parciales de los rendimientos financieros acreditados antes del plazo mínimo de tenencia
 - Se exonera del impuesto a la renta los ingresos por la ejecución de proyectos financiados con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno.
 - Se establecen nuevos requisitos para la deducibilidad de las provisiones para desahucio y jubilación patronal.
 - Se establecen deducciones adicionales por: i) contratación de seguros para la exportación, ii) gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y, iii) gastos de publicidad y patrocinio a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos.
 - Se elimina la deducción de gastos personales para personas con ingresos netos superiores a US\$100,000.00

➤ **Dividendos:**

- Para dividendos distribuidos al exterior: Se aplicará una retención en la fuente del impuesto a la renta del 25% sobre el ingreso gravado que corresponda al 40% del dividendo distribuido
- Para dividendos distribuidos a personas naturales residentes en Ecuador: Se aplicará una retención en la fuente del impuesto a la renta de hasta el 25%. El impuesto a la renta pagado por la sociedad dejará de considerarse crédito tributario
- Para los accionistas que no cumplan con la obligación de reportar la composición accionaria: Se aplicará una retención en la fuente del impuesto a la renta del 35%
- La capitalización de utilidades no será considerada distribución de dividendos.

➤ **Impuesto al valor agregado - IVA:**

- Se incluyen nuevos bienes y servicios gravados con tarifa 0%.
- Se grava con IVA a los servicios digitales (locales o importados)
- Se modifican las reglas para el uso del crédito tributario

➤ **Impuesto a los Consumos Especiales - ICE:**

- Se grava con ICE a: i) fundas plásticas entregadas al consumidor final en establecimientos de comercio, ii) consumibles de tabaco calentado y líquidos que contengan nicotina, y, iii) planes de telefonía móvil individuales
- Se incluyen nuevas exoneraciones y rebajas al ICE.
- Se reduce las tarifas de ICE aplicables a la cerveza artesanal y se incrementan las tarifas aplicables a la cerveza industrial
- Se establecen nuevos parámetros para la aplicación de la reducción de la tarifa del ICE sobre bebidas alcohólicas elaboradas localmente con caña de azúcar u otros productos agropecuarios
- Se faculta al Servicio de Rentas Internas - SRI a establecer tasas para el funcionamiento de mecanismos de identificación, marcación, trazabilidad y rastreo

➤ **Impuesto a la Salida de Divisas - ISD:**

- Se exime del ISD a los dividendos remesados a favor de accionistas domiciliados en paraísos fiscales
- Se modifican las condiciones para la aplicación de la exoneración del ISD en abonos de créditos externos
- Se limitan algunas exenciones cuando el pago se realiza a favor de partes relacionadas
- Se gravan los abonos de créditos otorgados entre septiembre y diciembre del 2019 utilizados para pagar dividendos hasta el 31 de diciembre del 2019

➤ **Ley Orgánica de Telecomunicaciones:**

- Se establecen formas alternativas de pago de las tarifas por uso y explotación del espectro radioeléctrico, así como por concentración del mercado

- Los títulos habilitantes para la prestación de servicios de telecomunicaciones tendrán una duración de hasta 20 años, para lo cual las empresas beneficiarias deberán cumplir en materia tarifaria, con las reducciones y beneficios previstos para adultos mayores y discapacitados
- **Otras reformas:**
 - En el Código Tributario se introduce una lista de derechos de los sujetos pasivos y se permite al sujeto activo determinar la obligación tributaria de forma directa sobre la base de catastros o registros
 - Se incluye un plan excepcional de pagos para agentes de percepción y retención
 - Se prevé un régimen de extinción de los valores derivados de ajustes y reliquidaciones de impuestos vehiculares administrados por el SRI
 - Se reduce en el 10% del impuesto a la renta del 2019 para los sectores agrícola, ganadera y/o agroindustrial de las provincias de Imbabura, Bolívar, Chimborazo, Tungurahua, Cotopaxi y Cañar afectados por la paralización de octubre del 2019
 - En el COPCI se incluye un procedimiento de devolución simplificada unificada de tributos al comercio exterior, con excepción del IVA
 - En el COOTAD se aclara que es domicilio y que es establecimiento para efectos de la aplicación del impuesto de patente y del 1.5 por mil a los activos totales

A la fecha de emisión de los estados financieros la administración de la Compañía está evaluando el impacto de los asuntos mencionados

26. PROVISIONES

Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros de la Compañía muestran provisiones por el valor de US\$87,082.00 (2018: US\$56,615.28) que corresponde a una provisión de obligaciones contractuales relacionados con daños y reparaciones de los inmuebles entregados a clientes. La provisión para daños y reparaciones fue reconocida con cargo a los resultados del periodo que se informa

Movimiento de la provisión para obligaciones contractuales: Un resumen de los movimientos de la provisión para obligaciones contractuales se muestra a continuación:

<u>Movimientos del año:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	56,615.28	76,195.34
Costos incurridos	87,082.00	56,615.28
Utilizaciones	(56,615.28)	(76,195.34)
Subtotal	87,082.00	56,615.28

27. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Un resumen de los otros pasivos corrientes se muestra a continuación:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente por pagar	181,391.44	63,743.45
Retenciones de IVA por pagar	46,198.00	44,600.44
IVA en ventas por pagar	280,082.97	472,502.06
<u>Total otros pasivos corrientes</u>	<u>487,682.41</u>	<u>580,845.95</u>

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

28. BENEFICIOS LABORALES NO CORRIENTES

Un resumen de los beneficios laborales no corrientes se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jubilación Patronal	68,511.00	62,783.00
Desahucio	23,469.00	20,723.00
<u>Total beneficios laborales no corrientes</u>	<u>88,980.00</u>	<u>73,506.00</u>

Movimiento de los beneficios laborales no corrientes: Los movimientos de los beneficios laborales no corrientes se detallan a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Jubilación Patronal:</u>		
Saldo inicial	62,783.00	60,730.00
Costos de los servicios del año	15,280.00	19,805.00
Costos financieros	2,246.00	2,443.00
Pérdidas (ganancias) Actuariales (1)	(2,555.00)	(21,356.00)
beneficios pagados y retiros anticipados	(2,243.00)	(8,839.00)
Saldo final	68,511.00	62,783.00
<u>Desahucio:</u>		
Saldo inicial	20,723.00	25,113.00
Costos de los servicios del año	5,737.00	7,669.00
Costos financieros	888.00	995.00
Pérdidas (ganancias) Actuariales (1)	(3,859.00)	(13,054.00)
Saldo final	23,469.00	20,723.00
<u>Total beneficios laborales no corrientes</u>	<u>88,980.00</u>	<u>73,506.00</u>

(1) Valores reconocidos en otro resultado integral

Hipótesis actuariales: Un resumen de las hipótesis actuariales utilizadas en la determinación de las provisiones para jubilación patronal y desahucio se muestran a continuación:

<u>Hipótesis actuariales utilizadas:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tabla de mortalidad e invalidez:	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de descuento aplicada:	4.21%	4.25%
Tasa de incremento salarial a corto plazo:	0.00%	3.00%
Tasa de incremento salarial a largo plazo:	1.50%	1.50%
Tasa de rotación promedio:	11.80%	16.51%

Información demográfica: Un resumen de la información demográfica utilizada en la determinación de las provisiones para jubilación patronal y desahucio se muestran a continuación:

<u>Información demográfica</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Trabajadores activos:	38	41.00
Salidas de personal:	5	16.00
Tiempo de servicio promedio de trabajadores activos:	3.81	2.87
Edad promedio de los trabajadores antiguos	38.40	37.40
Vida laboral promedio remanente	7.48	7.52
Sueldo mensual promedio de trabajadores activos:	1,089.00	1,126.00

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Análisis de sensibilidad: Las variaciones en las provisiones para jubilación patronal y desahucio ante cambios en las variables actuariales se muestran a continuación

<u>Análisis de sensibilidad:</u>	Jubilación patronal	Desahucio
Aumento en la tasa de descuento en 0.5%:	(5,383.41)	(1,108.97)
Disminución en la tasa de descuento en 0.5%:	5,903.42	1,213.71
Aumento en la tasa de incremento salarial en 0.5%:	6,037.36	1,291.83
Disminución en la tasa de incremento salarial en 0.5%:	(5,546.41)	(1,192.95)
Aumento en la tasa de rotación en 0.5%:	(2,716.92)	1,045.19
Disminución en la tasa de rotación en 0.5%:	2,828.54	(997.52)

29. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos diferidos por el valor de US\$22,990.00 que provienen de las diferencias temporarias pasivas identificadas por la Administración de la Compañía.

30. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los estados financieros adjuntos muestran un capital social por el valor de US\$2,400,000.00 que se encuentra dividido en 2,400,000 acciones ordinarias cuyo valor nominal es US\$1.00 cada una.

31. RESERVAS

Un resumen de los otros pasivos corrientes se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	Al 31 de diciembre del	
	2019	2018
Reserva legal	1,200,000.00	1,200,000.00
Reserva facultativa	921,733.43	921,733.43
<u>Total reservas</u>	<u>2,121,733.43</u>	<u>2,121,733.43</u>

32. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros adjuntos muestran otros resultados integrales por un valor de US\$6,414.00 (2018: US\$34,410.00) que corresponden a ganancias (pérdidas) actuariales provenientes de los beneficios laborales no corrientes (Ver comentarios adicionales en la Nota 28). Al inicio de cada periodo contable, el saldo de la cuenta patrimonial otro resultado integral fue transferido íntegramente a la cuenta patrimonial resultados acumulados. Ver comentarios adicionales en la Nota 2.20.

33. RESULTADOS ACUMULADOS

Un resumen de los resultados acumulados se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	Al 31 de diciembre del	
	2019	2018
<u>Resultados acumulados</u>		
Utilidades acumulados	3,480,838.52	2,282,016.92
(-) Pérdidas acumuladas	(663,449.22)	(663,449.22)
<u>Resultados del periodo</u>		
Utilidad neta del año	479,239.29	1,218,821.60
<u>Total resultados acumulados (distribuíbles)</u>	<u>3,296,628.59</u>	<u>2,817,389.30</u>
<u>Otras partidas incluidas en resultados acumulados</u>		
Adopción de las NIIF por primera vez	59,436.16	59,436.16
<u>Total resultados acumulados</u>	<u>3,356,064.75</u>	<u>2,876,825.46</u>

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimientos de la cuenta patrimonial resultados acumulados: Un resumen de los movimientos de la cuenta patrimonial resultados acumulados se muestra a continuación

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	2,817,389.30	4,691,062.34
Movimientos:		
(-) Apropiación de la reserva legal	-	(670,761.21)
(-) Apropiación de la reserva facultativa	-	(921,733.43)
(-) Dividendos declarados	-	(1,500,000.00)
Resultados del periodo que se informa	479,239.29	1,218,821.60
Total resultados acumulados finales:	3,296,628.59	2,817,389.30

Dividendos: Durante el año 2018, la Junta General de Accionistas decidió distribuir dividendos por el valor de US\$1,500,000.00. De acuerdo con la legislación tributaria vigente en el Ecuador, los dividendos distribuidos a favor de accionistas (excepto sociedades domiciliadas en el Ecuador) se encuentran gravados con el impuesto del 25% sobre el ingreso gravado que corresponda al 40% de los dividendos distribuidos. Este impuesto deberá ser retenido en la fuente por parte de la Compañía en el momento del pago o crédito en cuenta de los dividendos declarados.

34. INGRESOS

Un resumen de los ingresos se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Venta de bienes	(1)	9,904,224.20	8,982,674.75
Servicios	(1)	2,209,288.78	4,713,024.77
<u>Total ingresos ordinarios</u>		<u>12,113,512.98</u>	<u>13,295,699.52</u>

(1) Incluye los ingresos mencionados en los literales b) y c) de la Nota 1.4

35. COSTOS OPERATIVOS

Un resumen de los costos operativos se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Consumo de inventarios	(1)	6,932,801.82	5,661,528.27
Amortización de activos contractuales	(2)	1,975,764.91	4,155,662.66
<u>Total costos de operación</u>		<u>8,908,566.73</u>	<u>9,817,190.93</u>

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 11

(2) Ver comentarios adicionales en la Nota 10

36. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un resumen de la composición de los gastos administrativos, establecido con base en la naturaleza del gasto, se muestra a continuación:

(Ver cuadro en la página siguiente)

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Remuneraciones al personal	(1)	837,153.58	1,036,035.87
Honorarios profesionales		12,094.06	3,902.12
Promoción y publicidad		46,683.77	52,296.49
Transporte y movilización		21,783.24	21,369.41
Combustibles y lubricantes		270.95	85.50
Gastos de viaje		334.37	231.88
Gastos de gestión		14,812.41	19,129.06
Arrendamientos operativos		4,755.98	98,785.42
Suministros y materiales		7,504.60	7,747.34
Mantenimiento y reparación		15,254.94	33,160.48
Seguros y reaseguros		16,557.63	1,242.56
Impuestos, contribuciones y otros		62,966.72	158,883.16
Servicios públicos		19,757.21	27,791.99
Servicios prestados por empresas		39,760.00	36,663.20
Depreciación de activos		17,203.96	16,615.04
Amortización de activos intangibles		96,528.30	22,488.12
Deterioro de activos		-	9,260.09
Gastos provisionados		101,670.95	56,615.28
Otros menores		236,991.59	129,865.11
<u>Total gastos administrativos</u>		<u>1,552,064.25</u>	<u>1,732,168.12</u>

(1) Incluye la participación de los empleados sobre las utilidades del año por el valor de US\$141,127.86 (2018: US\$268,327.63) calculada de acuerdo con las políticas mencionadas en la Nota 2.13

37. MOVIMIENTO FINANCIERO

Un resumen del movimiento financiero se muestra a continuación:

<u>Composición del movimiento financiero:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos financieros:	(1)	153,410.36	107,862.96
Gastos financieros	(2)	(1,079,980.65)	(537,034.78)
<u>Total ingresos financieros</u>		<u>(926,570.29)</u>	<u>(429,171.82)</u>

(1) Incluye ingresos financieros por el valor de US\$88,267.47 (2018: US\$78,333.02) provenientes de las inversiones mencionadas en la Nota 7, y, ingresos financieros por el valor de US\$65,152.89 (2018: US\$29,529.94) provenientes de partes relacionadas.

(2) Corresponde a:

<u>Composición de gastos financieros:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo de transacción		4,683.28	35,266.82
Gastos por intereses bancarios	(3)	442,023.97	355,300.69
Gastos por intereses no bancarios	(4)	615,296.12	146,467.27
Gastos por intereses implícitos		17,977.28	-
<u>Total gastos financieros</u>		<u>1,079,980.65</u>	<u>537,034.78</u>

(3) Incluye gastos financieros (intereses y comisiones) provenientes de préstamos recibidos de las instituciones financieras mencionadas en la Nota 20.

(4) Incluye gastos financieros (intereses) provenientes de préstamos recibidos de partes relacionadas. Un resumen de las transacciones y saldos con partes relacionadas se muestra en la Nota 39

38. OTROS INGRESOS Y EGRESOS

Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros de la Compañía muestran otros ingresos netos de egresos por el valor de US\$67,018.83 que corresponde principalmente a una reversión la provisión de pérdidas esperadas de deudores comerciales por el valor de US\$50,780.97 (2018: US\$168,944.61 que corresponden principalmente a multas cobradas por incumplimientos contractuales por parte de los clientes de la Compañía).

39. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2019 y 2018, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una Compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los accionistas y administradores representativos en la Compañía.

Transacciones efectuadas con partes relacionadas: Un resumen de las transacciones efectuadas con partes relacionadas se muestra a continuación:

<u>Resumen de transacciones efectuadas con partes relacionadas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activas	114,423.46	175,566.59
Pasivas	190,000.00	500,000.00
De ingresos	2,274,291.67	4,765,251.26
De gastos	849,359.73	362,236.01
<u>Total transacciones con relacionadas</u>	<u>3,428,074.86</u>	<u>5,803,053.86</u>

➤ Resumen de transacciones con partes relacionadas: Transacciones activas

<u>Resumen de transacciones activas:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Prestamos efectuados a:</u>			
Midcarasa Cia. Ltda.	Filial	53,434.19	152,629.94
Lotercoms S.A.	Filial	60,989.27	22,936.65
<u>Total operaciones activas</u>		<u>114,423.46</u>	<u>175,566.59</u>

➤ Resumen de transacciones con partes relacionadas: Transacciones pasivas

<u>Resumen de transacciones pasivas:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Prestamos recibidos de:</u>			
Inversiones de la Capital S.C.	Filial	-	500,000.00
Consulterma	Filial	190,000.00	-
<u>Total operaciones pasivas</u>		<u>190,000.00</u>	<u>500,000.00</u>

➤ Resumen de transacciones con partes relacionadas: Transacciones de ingresos

<u>Resumen de transacciones de ingresos:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Ventas de activos fijos:</u>			
Lotercoms S.A.		2,209,138.75	4,433,427.98
Casabaca S.A.		-	279,000.36
<u>Ingresos financieros</u>			
Consulterma S.A.		-	53,622.92
Midcarasa Cia. Ltda.		65,152.89	-
<u>Total operaciones de ingresos</u>		<u>2,274,291.67</u>	<u>4,765,251.26</u>

BMV INMOBILIARIA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

➤ **Resumen de transacciones con partes relacionadas:** Transacciones de gastos

<u>Resumen de transacciones de egresos:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Servicios prestados</u>			
Casabaca S.A.	Filial	-	18,500.00
Consultermis S.A.	Filial	-	85,284.74
<u>Intereses implícitos</u>			
Consultermis S.A.	Filial	48,066.14	146,467.27
Inversiones de la Capital S.C.	Filial	682,309.59	-
<u>Remuneraciones al personal clave</u>	Administra	111,984.00	111,984.00
<u>Total operaciones de egresos</u>		<u>849,359.73</u>	<u>362,236.01</u>

Saldos con partes relacionadas: Un resumen de los saldos con partes relacionadas se muestra a continuación

➤ **Resumen de saldos con partes relacionadas:** Incluidas en el rubro deudores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lotercomis S.A.	2,209,138.78	2,066,426.87
Casa Baca S.A.	-	170,768.39
<u>Total deudores comerciales relacionados</u>	<u>2,209,138.78</u>	<u>2,237,193.26</u>

➤ **Resumen de saldos con partes relacionadas:** Incluidas en el rubro otras cuentas por cobrar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Midcansa Cía. Ltda.	520,924.70	403,311.86
Consultermis S.A.	-	58,105.21
Martha Patricia Baca	1,000.00	1,000.00
<u>Total otras cuentas por cobrar relacionadas</u>	<u>521,924.70</u>	<u>462,417.07</u>

➤ **Resumen de saldos con partes relacionadas:** Incluidas en el rubro acreedores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Consultermis S.A.	-	1,054,099.13
<u>Total acreedores comerciales relacionados</u>	<u>-</u>	<u>1,054,099.13</u>

➤ **Resumen de saldos con partes relacionadas:** Incluidas en el rubro otras cuentas por pagar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inversiones de la Capital S.C.	3,326,824.65	2,643,484.31
<u>Total otras cuentas por pagar a relacionadas</u>	<u>3,326,824.65</u>	<u>2,643,484.31</u>

Adicionalmente, la Administración de la Compañía entregó US\$1,206,156.39 a Consultermis en calidad de anticipos para la adquisición de un terreno aledaño al proyecto inmobiliario "Divino Niño". La Administración de la Compañía estima liquidar estos anticipos durante los años 2020 y 2021. Ver comentarios adicionales en la Nota 14.

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2019 y 2018 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

40. CONTINGENCIAS

Cuentas por cobrar a la compañía relacionada Midcansa: La Administración de Midcansa informa que la Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha dispuso la cancelación de las inscripciones de escrituras de transferencia de dominio del inmueble reconocido en el rubro propiedades de inversión a partir del 13 de marzo de 1997. Con base en esta sentencia, el inmueble antes mencionado (principal activo de Midcansa) ya no consta inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre de esta empresa.

La Administración de Midcansa informa que presentó una demanda de amparo posesorio para preservar la posesión que mantiene sobre el inmueble. Adicionalmente presentó las respectivas objeciones por cuanto la mencionada sentencia afecta los intereses de terceros que no han sido parte del juicio, violando de esta manera derechos y garantías constitucionales de esta empresa. El Dr. Marcelo Ron Torres, asesor legal de Midcansa estima que existen "altas probabilidades" de recuperar la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor de Midcansa Cia. Ltda.

Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que la recuperación de US\$520,924.70 incluidos en el rubro otras cuentas por cobrar y US\$689,137.46 del proyecto inmobiliario Tumbaco incluido en el rubro activos contractuales dependerá de la evolución futura de este contingente.

41. RECLASIFICACIONES

Los estados financieros adjuntos incluyen información comparativa correspondiente al año terminado el 31 de diciembre del 2018. La información comparativa incluye las siguientes reclasificaciones efectuadas con propósitos comparativos:

	Según estados financieros (rectificados)	Según estados financieros del año anterior	Diferencia
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Deudores comerciales	3,083,243.52	1,745,003.90	1,338,239.62
TOTAL ACTIVOS			<u>1,338,239.62</u>
	Según estados financieros (rectificados)	Según estados financieros del año anterior	Diferencia
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Acreedores comerciales	1,465,384.87	1,766,912.17	(301,517.60)
Pasivos contractuales	5,627,896.99	4,289,867.37	1,338,239.62
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>14,925,891.88</u>	<u>13,669,169.86</u>	<u>1,036,722.02</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Acreedores comerciales	301,517.80	-	301,517.80
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	<u>1,808,036.68</u>	<u>1,606,519.08</u>	<u>301,517.80</u>
TOTAL PASIVOS			<u>1,338,239.62</u>

La Administración de la Compañía estima que la nueva clasificación de sus estados financieros provee información relevante y fiable.

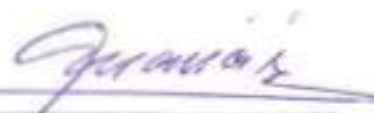
42. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Excepto por lo mencionado en el párrafo siguiente, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros (4 de julio del 2020) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

Con fecha 11 de marzo del 2020, la Organización Mundial de la Salud calificó como pandemia a la enfermedad provocada por la propagación del coronavirus (causante del Covid-19), lo cual significa que la enfermedad se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Desde esa fecha, los gobiernos alrededor del mundo adoptaron medidas severas para contener el contagio tales como la restricción de la libre movilidad de las personas, el cierre de puertos y aeropuertos, etc., que afectan significativamente a los diferentes sectores de la economía. La Administración informa que aún no es posible establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la situación financiera y en los resultados futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

43. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 4 de julio del 2020 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.


Ing. Juan Francisco Merino
Representante legal
Mauricio Zapata Tello
Contador general
RUC:1714422613001
