

CONSTRUCTORA JEFARE S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2019
junto con el informe de los auditores independientes.

CONSTRUCTORA JEFARE S.A.

Estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 junto con el informe de los auditores independientes.

Contenido

- Informe de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de resultados integrales
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas:

NIIF PYMES
US\$

Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES
Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:
CONSTRUCTORA JEFARE S.A.

Quito, 15 de abril de 2020

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de CONSTRUCTORA JEFARE S.A., los cuales comprenden, el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CONSTRUCTORA JEFARE S.A. al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las NIIF PYMES.

Bases de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros están libres de distorsiones materiales. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad del auditor

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de distorsiones significativas debidas a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realiza de conformidad con las Normas Internacionales de auditoría detecte siempre una distorsión significativa cuando ésta exista. Las distorsiones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría, de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También, entre otras cosas:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de distorsiones significativas en los estados financieros, originadas por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar distorsiones significativas originadas en fraudes es más elevado que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones,

así como la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de que la Administración haya utilizado la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos acerca de si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones posteriores pueden ser causa de que la Compañía no continúe como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera razonable.
- Nos comunicamos con los encargados del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y la oportunidad de los procedimientos de auditoría; y, cuando fuere aplicable, sobre los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno de la Compañía identificada en el transcurso de nuestra auditoría.

Responsabilidad de la administración y los encargados de gobierno en relación con los estados financieros.

La administración de CONSTRUCTORA JEFARE S.A. es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, así como del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones materiales debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de CONSTRUCTORA JEFARE S.A. para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, utilizando dicho principio contable como base fundamental.

Los encargados de gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de CONSTRUCTORA JEFARE S.A.


Proverbios Asesores Gerenciales Cia. Ltda.
Registro SC.RNAE. No. 826


Javier Arias P.
Socio- Registro Profesional No. 22426

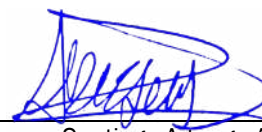
CONSTRUCTORA JEFARE S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

ACTIVO	Nota	2019	2018
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	626.235	283.802
Otras cuentas por cobrar		5.260	17.411
Impuestos por recuperar	7	8.073	808
Inventarios	8	1.029.799	1.068.343
Total activo corriente		1.669.367	1.370.364
Activo no corriente			
Equipos y muebles	9	20.771	26.097
Activos intangibles	10	111	331
Activo por impuestos diferidos	13.3	3.234	1.727
Total activo no corriente		24.116	28.155
TOTAL ACTIVO		1.693.483	1.398.519
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO			
Pasivo corriente			
Proveedores y otras cuentas por pagar	11	350.162	338.425
Cuentas por pagar partes relacionadas	12.1	994.425	849.445
Impuestos por Pagar	13.1	29.176	20.431
Participación Trabajadores	13.2	28.065	24.405
Provisión beneficios sociales	14	12.396	11.935
Total pasivo corriente		1.414.224	1.244.641
Pasivo no corriente			
Contribución única societaria	13.1	2.915	-
Provisiones por Jubilación y Desahucio		15.355	10.049
Total pasivo no corriente		18.270	10.049
TOTAL PASIVO		1.432.494	1.254.690
Capital	16	11.800	11.800
Reservas	17	5.900	2.120
Resultados acumulados	17	243.289	129.909
TOTAL PATRIMONIO		260.989	143.829
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.693.483	1.398.519

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

José Oswaldo Ortega M.
Gerente GeneralSantiago Arteaga A.
Contador

CONSTRUCTORA JEFARE S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por ventas		1.098.592	1.454.570
Costo de ventas	18	<u>(862.058)</u>	<u>(1.257.790)</u>
Utilidad bruta		<u>236.534</u>	<u>196.780</u>
Gastos de administración	18	<u>53.357</u>	<u>39.318</u>
Utilidad operacional		<u>183.177</u>	<u>157.462</u>
Ingresos (Gastos) financieros y otros			
Gastos financieros y otros		(1.343)	(2.031)
Ingresos financieros y otros	19	<u>5.266</u>	<u>7.269</u>
Total gastos financieros y otros		<u>3.923</u>	<u>5.238</u>
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta		<u>187.100</u>	<u>162.700</u>
Participación trabajadores	13.2	(28.065)	(24.405)
Impuesto a la renta corriente	13.2	(43.382)	(36.443)
Impuesto a la renta diferido	13.3	<u>1.507</u>	<u>1.727</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>117.160</u>	<u>103.579</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



José Oswaldo Ortega M.
Gerente General



Santiago Arteaga A.
Contador

CONSTRUCTORA JEFARE S.A.

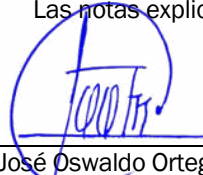
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

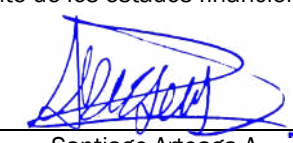
Del 1 de enero al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	Nota 16		Nota 17		
	Capital social	Reserva legal	Otros resultados integrales	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>11,800</u>	<u>2,120</u>	<u>(3,904)</u>	<u>33,217</u>	<u>43,234</u>
Ajuste provisiones actuariales			(2,983)		(2,983)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	103,579	103,579
Saldos al 31 de diciembre del 2018	<u>11,800</u>	<u>2,120</u>	- <u>(6,887)</u>	<u>136,796</u>	<u>143,829</u>
Resoluciones de la Junta General de Socios del 12 de abril de 2019:					
Apropiación de reserva legal de la utilidad generada en el año 2018		3,780		(3,780)	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	117,160	117,160
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>11,800</u>	<u>5,900</u>	- <u>(6,887)</u>	<u>250,176</u>	<u>260,989</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


José Oswaldo Ortega M.
Gerente General


Santiago Arteaga A.
Contador

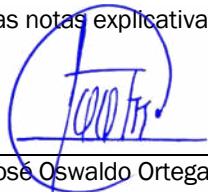
CONSTRUCTORA JEFARE S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Del 1 de enero al 31 de diciembre 2019 y 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujo de efectivo de (en) actividades de operación			
Recibido de clientes		1.098.592	1.457.510
Inversiones			
Pagado a proveedores y empleados		(845.490)	(1.225.125)
Intereses sobre préstamos	19	(75)	-
Otros ingresos	19	3.995	5.238
Participación trabajadores	13.2	(24.405)	(1.199)
Impuesto a la renta		(34.399)	(18.061)
Total flujo de efectivo procedente de actividades de operación		<u>198.218</u>	<u>218.363</u>
Flujo de efectivo de (en) actividades de inversión			
Adquisición de muebles y equipos	9	(765)	-
Total flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(765)</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo de (en) actividades de financiamiento			
Pagado a entidades financieras		-	(130.000)
Inversiones			
Recibido de socios, neto		144.980	76.112
Total flujo de efectivo procedente (utilizado en) de actividades de financiamiento		<u>144.980</u>	<u>(53.888)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Aumento neto del período		342.433	164.474
Saldo al inicio del año		283.802	119.328
Saldo al final del año	6	<u>626.235</u>	<u>283.802</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



José Oswaldo Ortega M.
Gerente General

Santiago Arteaga A.
Contador

CONSTRUCTORA JEFARE S.A.

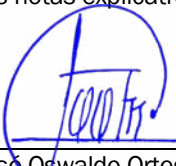
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Del 1 de enero al 31 de diciembre 2019 y 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Conciliación de la Utilidad neta con los flujos de operación			
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		<u>117.160</u>	<u>103.579</u>
Ajustes que no significan flujo de efectivo:			
Depreciación de Equipos y muebles	9	6.091	6.034
Provisión jubilación patronal y desahucio	18	5.306	1.908
Impuesto a la renta diferido	13.3	(1.507)	(1.727)
Amortización de Activo intangible	10	<u>220</u>	<u>221</u>
Total ajustes		<u>10.110</u>	<u>6.436</u>
Aumentos (Disminuciones) en cuentas de Capital de trabajo:			
Cuentas por cobrar comerciales		-	2.940
Inventarios		38.544	(57.236)
Otras cuentas por cobrar		12.151	2.940
Impuestos por recuperar		(7.265)	9.725
Proveedores y otra cuentas por pagar		11.737	101.832
Impuestos por pagar		11.660	19.239
Participación a trabajadores		3.660	23.206
Provisión beneficios sociales		<u>461</u>	<u>5.702</u>
Total aumento (disminución) en cuentas de Capital de trabajo		<u>70.948</u>	<u>108.348</u>
Flujo de caja procedente de actividades de operación		<u><u>198.218</u></u>	<u><u>218.363</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



José Oswaldo Ortega M.
Gerente General



Santiago Arteaga A.
Contador

CONSTRUCTORA JEFARE S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Constructora JEFARE S.A. es una Compañía anónima, constituida en el Ecuador el 8 de noviembre de 2010, bajo el control de la Superintendencia de compañías con expediente número 64236. Su domicilio legal es en la ciudad de Quito, calle Francisco Dalmau lote 7 calle 2.

Las principales actividades de la Compañía corresponden al diseño y construcción de obras civiles principalmente destinadas tanto a vivienda como a edificios de oficinas, pudiendo desarrollar sus operaciones en cualquier parte del territorio ecuatoriano.

Como se indica en la Nota 20 como consecuencia de la declaratoria por parte de la Organización Mundial de la Salud del COVID-19 como pandemia, el 15 de marzo de 2020 el gobierno del Ecuador emitió el decreto ejecutivo N° 1017 mediante el cual se estableció el estado de excepción en todo el país. Como consecuencia de este decreto, la mayoría de las actividades productivas y comerciales fueron suspendidas temporalmente, entre ellas las actividades de la Compañía, hasta superar la emergencia de salud. La Administración considera que los posibles efectos de las medidas adoptadas por el gobierno no afectan los estados financieros al 31 de diciembre del 2019.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros, estas políticas han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros -

Los estados financieros de Constructora JEFARE S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por la International Accounting Standards Board- IASB.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico que generalmente constituye el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

La gerencia aprobó los presentes estados financieros de la Compañía con fecha 3 de abril de 2020.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación -

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

2.3 Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando la entidad:



- espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; o
- el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Compañía:

- espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación;
- el pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o
- no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes, en todos los casos.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo -

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista e inversiones financieras líquidas en bancos nacionales, que se pueden transformar en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.5 Instrumentos financieros -

2.5.1 Clasificación

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía mantuvo solo activos financieros en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado como son: “préstamos y cuentas por cobrar” y pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros”, cuyas características se explican a continuación:

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) *Otros pasivos financieros*

Representados en el estado de situación financiera por las obligaciones bancarias, cuentas por pagar a proveedores y compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento y medición inicial

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

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su precio de transacción más cualquier costo atribuible, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable cuyos efectos derivados de la transacción son contabilizados en los resultados.

Medición posterior –

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valora los activos y pasivos financieros como se describe a continuación:

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes, por la venta de los inmuebles, en el curso normal de la operación. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días.
- (ii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por otros deudores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado. No generan intereses.

(b) *Otros pasivos financieros*

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos, se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderos hasta en 90 días.
- (ii) Cuentas por pagar partes relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por préstamos de los accionistas, que son exigibles en el corto plazo. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa periódicamente la existencia de evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no fue



requerido el registro de provisión por deterioro de cuentas por cobrar comerciales ni el castigo de cuentas incobrables.

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

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.6 Inventarios -

- a) Obras terminadas. - Estos inventarios son presentados al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos estimados necesarios para llevar a cabo la venta.
- b) Obras en construcción. - Incluye los costos de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la obra civil, además incluye los costos por préstamos directamente atribuibles a la construcción de cada proyecto.

2.7 Equipos y muebles -

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

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

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

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Equipos de cómputo	3
Equipos de construcción y muebles	10
Vehículos	5

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

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



2.8 Activos intangibles -

Los activos intangibles tienen una vida útil estimada de 5 años y se registran al costo menos su amortización acumulada.

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido -

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

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

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

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

2.10 Beneficios a los empleados

a. Beneficios de corto plazo

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados.
- (ii) Décimos tercero y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

b. Beneficios de largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente, de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, 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 Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

A partir del año 2018, las provisiones tanto para jubilación patronal como para desahucio se registran en base a un estudio actuarial efectuado por profesionales independientes y su efecto se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año, aplicando el método

de la Unidad de Crédito Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando una tasa anual de conmutación actuarial del 8.5% en 2019 (8.7% en 2018) equivalente a la ponderación entre la tasa de incremento salarial anual de la Compañía y la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad emitidos en el mercado de valores del Ecuador, que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Además de la tasa de conmutación actuarial, las hipótesis actuariales incluyen variables como: tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento histórico, real y futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en el patrimonio. Al cierre del año, las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.11 Provisiones corrientes -

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

2.12 Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio en el período en el que los dividendos han sido aprobados por los accionistas de la Compañía.

2.13 Reconocimiento de ingresos -

La Compañía genera sus ingresos principalmente por la venta de las unidades de vivienda u oficinas construidas y terminadas.

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los inmuebles construidos por la Compañía y que han sido debidamente escriturados a nombre del comprador. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de las viviendas terminadas al comprador mediante escritura pública y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni el control sobre los mismos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se basan en la experiencia



histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(a) *Deterioro de cuentas por cobrar*

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

(b) *Vida útil de equipos y maquinarias y activos intangibles.*

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

(c) *Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo*

Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio, para lo cual se utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

(d) *Impuesto a la renta diferido*

La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS.

a) Estructura de administración de riesgos.-

La Compañía por la naturaleza de sus actividades, está expuesta a riesgos operacionales y riesgos financieros, los cuales son monitoreados constantemente a fin de identificar y medir y sus impactos y establecer los límites y controles que reduzcan los efectos en los resultados de la Compañía. El proceso de evaluación y control de los riesgos en el negocio es crítico para la rentabilidad y la Compañía es responsable por las exposiciones de riesgo. El proceso de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria.

La estructura de gestión de riesgos tiene como base los Accionistas y la Gerencia de la Compañía, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

(i) Accionistas

Los accionistas son los responsables del enfoque general para el manejo de riesgos proporcionando los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas a seguir por la Administración de la Compañía.



(ii) Gerencia General

La Gerencia General es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos, la cual proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgos operacionales, riesgos de capital y riesgos de liquidez.

(iii) Finanzas

El área de Finanzas es responsable del control y administración del flujo de fondos de la Compañía en base a las políticas, procedimientos y límites establecidos por los accionistas y la Gerencia de la Compañía, incluyendo el seguimiento a dichos procedimientos para mejorar la administración de riesgos de la Compañía.

El departamento financiero coordina el acceso a los mercados financieros nacionales y administra el riesgo financiero, principalmente relacionado con el nivel de endeudamiento y la liquidez de la Compañía.

b) Mitigación de riesgos.-

La Gerencia General y Financiera identifican, evalúan y cubren los riesgos operacionales y financieros en coordinación con todos los departamentos.

4.1 Factores de riesgo operacional

En el curso normal de las operaciones de la Compañía, la Administración considera que Constructora JEFARE S.A., está expuesta a los riesgos operativos que se derivan de: a) el incumplimiento de las cláusulas contractuales establecidos en los respectivos contratos de compra-venta de los inmuebles ofrecidos a sus clientes, b) El incumplimiento de los contratos tanto en tiempo como en costos de sus proveedores (contratistas).

4.2 Factores de riesgo financiero

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

(a) Riesgo de mercado

El segmento de mercado (construcción de vivienda de interés público) al que Constructora JEFARE S.A. destina sus operaciones, constituye un segmento, cuya demanda es altamente sensible a los cambios en la situación económica y en el entorno financiero nacional.

(b) Riesgo de capital -

El objetivo de la Compañía al administrar el capital es el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. Para esto, el grupo accionario de la Compañía procura ser su principal fuente de financiamiento, estableciendo condiciones más competitivas, tanto en costo como en plazos, que lo que ofrece el mercado financiero del país.

Consistente con el sector de la construcción, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta para el capital total. El capital total se obtiene de la suma de la deuda neta y el total del patrimonio.



Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Total proveedores y otras cuentas por pagar	350.162	338.425
Total cuentas por pagar compañías y partes relacionadas	994.425	849.445
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	626.235	283.802
Deuda neta	718.352	904.068
Total patrimonio	260.989	143.832
Capital empleado total	979.341	1.047.900
Ratio de apalancamiento	73,35%	86,27%

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez de Constructora JEFARE S.A., son préstamos provenientes de accionistas y los flujos de efectivo generados en las ventas de los inmuebles que construye, las cuales cubren el ciclo operativo del negocio. Sin embargo, los procesos de ventas planificados y sus cobranzas, son considerados, suficientes para lograr el punto de equilibrio financiero.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros -

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2019</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2018</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	626,235	-	283,802	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Otras cuentas por cobrar	5,260	-	17,411	-
Total activos financieros	631,495	-	301,216	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	350,162	-	338,425	-
Cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas	994,425	-	849,445	-
Total pasivos financieros	1,344,587	-	1,187,870	-

Valor razonable de instrumentos financieros -

Dadas las características de los instrumentos financieros, el valor en libros de los mismos corresponde o se aproxima a su valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en caja	300	-
Bancos nacionales	453,882	83,802
Inversiones a corto plazo	<u>172,053</u> (1)	<u>200,000</u> (1)
Total	<u><u>626,235</u></u>	<u><u>283,802</u></u>

(1) El detalle de las inversiones a corto plazo es el siguiente:

			<u>Al 31 de diciembre</u>	
<u>Institución Financiera</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Pacífico S.A.	11-Feb-2020	3.05%	71,545	-
Banco Pacífico S.A.	20-Ene-2020	4.80%	72,199	-
Banco Pacífico S.A.	20-Ene-2020	4.25%	28,309	-
Banco Pacífico S.A.	04-Ene-2019	3.75%	-	200,000
			<u>172,053</u>	<u>200,000</u>

7. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Al 31 de diciembre de 2019 corresponde a: US\$8,073 de crédito tributario (IVA). La Compañía compensó US\$103 de retenciones en la fuente de impuesto a la renta del año, US\$ 13,723 de anticipo de impuesto a la renta y US\$ 2,133 de impuesto a la plusvalía con los US\$ 43,382 de Impuesto a la renta causado en el ejercicio. **Ver nota 13.2**

Al 31 de diciembre de 2018 corresponde a: US\$808 de crédito tributario (IVA). La Compañía compensó US\$668 de retenciones en la fuente de impuesto a la renta, US\$1,176 de anticipo de impuesto a la renta y US\$16,217 de impuesto a la plusvalía con los US\$36,443 de Impuesto a la renta causado en el ejercicio. **Ver nota 13.2**

8. INVENTARIOS

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terrenos	511,424 [1]	403,377 [1]
Obras en curso	205,592 [2]	569,009 [2]
Obras terminadas	<u>312,783</u> [3]	<u>95,957</u> [3]
	<u><u>1,029,799</u></u>	<u><u>1,068,343</u></u>

[1] Al 31 de diciembre de 2019 corresponde al terreno del proyecto Vittoria II, con una extensión de 4.933,5 m2, ubicado en la parroquia de Calderón, adquirido mediante escritura pública de octubre 22 de 2018. Adicionalmente se encuentra el terreno del proyecto Villas Gemasol, con una extensión de 648m2, ubicado en la Urbanización Manta 2000.

Al 31 de diciembre de 2018 corresponde al terreno del proyecto Vittoria II, ubicado en la parroquia de Calderón.

[2] Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a los valores invertidos en las obras del proyecto Vittoria II, incluye principalmente estudios arquitectónicos, estructurales, hidrosanitarios, estructura de hormigón y costo de personal técnico. Al 31 de diciembre de 2019 el proyecto Jardín Vittoria I etapa 1 estaba concluido.

Al 31 de diciembre de 2018, corresponde principalmente a 19 unidades de vivienda del proyecto Jardín Vittoria I etapa 2, mismo que se encontraba aproximadamente en un 60% de avance. Ninguno de los compradores había hecho posesión efectiva de los inmuebles ya que el proceso de escrituración y traspaso de dominio de las unidades comprometidas se inició en el año 2019, una vez que la etapa 2 del Proyecto estuvo terminada.

[3] Al 31 de diciembre de 2019 corresponde a las Casas No. 7, 32,38, 39, y parqueaderos No. 1,3,5,7,9,10,12,15, 28, 29, 30, 35, 36, 39, 40 del proyecto Jardín Vittoria I, etapas 1 y 2.

Al 31 de diciembre de 2018 corresponde a la Casa No. 32 y parqueaderos No. 28-29-30-35-39 y 40 del proyecto Jardín Vittoria I etapas 1 y 2.

9. EQUIPOS Y MUEBLES

El movimiento y los saldos de los equipos y muebles se presenta a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Equipos de construcción</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de cómputo</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
Al 31 de diciembre del 2017					
Costo	14,260	4,170	3,220	19,000	40,650
Depreciación acumulada	(1,857)	(1,505)	(2,307)	(2,850)	(8,518)
Valor en libros	<u>12,403</u>	<u>2,666</u>	<u>913</u>	<u>16,150</u>	<u>32,132</u>
Movimiento 2018					
Depreciación	(1,426)	(418)	(391)	(3,800)	(6,035)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	<u>10,977</u>	<u>2,248</u>	<u>522</u>	<u>12,350</u>	<u>26,097</u>
Al 31 de diciembre del 2018					
Costo	14,260	4,170	3,220	19,000	40,650
Depreciación acumulada	(3,283)	(1,922)	(2,698)	(6,650)	(14,553)
Valor en libros	<u>10,978</u>	<u>2,248</u>	<u>522</u>	<u>12,350</u>	<u>26,097</u>
Movimiento 2019					
Adiciones	-	765	-	-	765
Depreciación	(1,426)	(474)	(391)	(3,800)	(6,091)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2019	<u>9,552</u>	<u>2,539</u>	<u>131</u>	<u>8,550</u>	<u>20,771</u>
Al 31 de diciembre del 2019					
Costo	14,260	4,935	3,220	19,000	41,415
Depreciación acumulada	(4,709)	(2,396)	(3,089)	(10,450)	(20,644)
Valor en libros	<u>9,552</u>	<u>2,539</u>	<u>131</u>	<u>8,550</u>	<u>20,771</u>

10. ACTIVOS INTANGIBLES

El movimiento de Activos intangibles es el siguiente:

	<u>Al 31 de diciembre</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al 1 de enero	331 (1)	552 (1)
Amortización	<u>(220)</u>	<u>(221)</u>
Total al 31 de diciembre	<u>111</u>	<u>331</u>

Corresponde a licencia de software contable adquirido en junio de 2015 cuya vida útil se estima en 5 años.

11. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores locales	159,082	121,271
Sueldos por pagar	35,640	21,089
Obligaciones con el IESS	3,063	2,472
Cuentas por pagar terceros	55,449	96,858
Anticipos clientes	<u>96,928</u>	<u>96,735</u>
	<u>350,162</u>	<u>338,425</u>

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Se incluye bajo la denominación de partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) accionistas y personal clave de la gerencia o administración.

12.1 Saldos. -

			<u>Al 31 de diciembre del</u>	
<u>Cuentas por pagar</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Perspectivesom Cía. Ltda.	Accionista común	Servicios Contables	7,920	7,920
Préstamos accionistas	Accionistas	Préstamos	<u>986,505</u>	<u>841,525</u>
			<u>994,425</u>	<u>849,445</u>

12.2 Transacciones. -

12.2.1 Los préstamos de accionistas devengaron un interés anual del 10% tanto en 2019 como en 2018.

El movimiento durante los años 2019 y 2018 es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al 1 de enero	841,525	765,414
Desembolsos recibidos en el año	135,127	29,609
Intereses del año	86,355 [a]	76,502 [a]
Pagos	<u>(76,502)</u>	<u>(30,000)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>986,505</u>	<u>841,525</u>

[a] Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fueron registrados en el costo de las obras en curso US\$86,355 y US\$76,502 respectivamente.

12.2.2 Un resumen de las transacciones realizadas con Perspectivesom Cía. Ltda., compañía con accionista común, es el siguiente:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
<u>Concepto</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Servicios contables y administrativos	16,443	15,065
Servicios de cumplimiento	<u>7,200</u>	<u>8,064</u>
	<u>23,643</u>	<u>23,129</u>

12.3 Remuneraciones al personal clave de la administración. -

La Administración de la Compañía incluye el Gerente General que es a su vez el principal accionista de la Compañía, a continuación, se presentan los costos por remuneraciones y beneficios percibidos por este ejecutivo durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

<u>Detalle</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios Gerencia General	27.621	20.486
Comisiones y bonos	<u>6.163</u>	<u>4.868</u>
	<u>33.785</u>	<u>25.354</u>

13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTO A LA RENTA

13.1 Composición:

	<u>Al 31 de diciembre</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones de impuesto a la renta	289	1,226
Retenciones de impuesto al valor agregado	6	823
Contribución única societaria (1)	1,458	-
Impuesto a la renta	<u>27,423</u>	<u>18,382</u>
	<u>29,176</u>	<u>20,431</u>

Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía provisionó la contribución única societaria establecida en la Ley orgánica de simplificación y progresividad tributaria, según el siguiente detalle: Ver Nota 13.5

(1) Cuota con vencimiento en los próximos 12 meses:	US\$1,458
Cuota con vencimiento posterior a 12 meses:	<u>US\$2,915</u>
Total Contribución:	<u>US\$4,373</u>

13.2 Conciliación contable tributaria del impuesto a la renta corriente:

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad (Pérdida) antes del impuesto a la renta y participación trabajadores	<u>187.100</u>	<u>162.700</u>
Menos - Participación a Trabajadores	<u>28.065</u>	<u>24.405</u>
Utilidad (Pérdida) antes de partidas conciliatorias	159.035	138.295
Más: Gastos no deducibles temporales	5.305 (2)	1.909
Más: Gastos no deducibles permanentes	<u>9.189 (1)</u>	<u>5.568 (1)</u>
Utilidad (Pérdida) tributaria	173.528	145.772
Tasa impositiva	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta causado (3)	<u>43.382</u>	<u>36.443</u>
Impuesto a la renta mínimo (Anticipo calculado) (3)	<u>-</u>	<u>1.176</u>
Tasa efectiva de impuestos	<u>27%</u>	<u>26%</u>
Menos: Anticipo de impuesto a la renta	(13.723)	(1.176)
Menos: Crédito tributario por Impuesto a la Plusvalía del año	(2.133)	(9.961)
Menos: Crédito tributario por Impuesto a la Plusvalía del año anterior	-	(6.256)
Menos: Retenciones en la fuente del año	(103)	(558)
Menos: Retenciones en la fuente del año anterior	<u>-</u>	<u>(110)</u>
Saldo por pagar	<u>27.423</u>	<u>18.382</u>

- (1) Incluye principalmente el registro de multas y otros gastos no sustentados con documentos válidos que constituyen no deducibles para efectos tributarios.
- (2) Corresponde al gasto por Jubilación patronal, Desahucio y Despido intempestivo que la Compañía provisiona según un estudio actuarial independiente y que la norma tributaria establece su deducibilidad al momento del pago.
- (3) Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% para el 2019 y 2018, de las utilidades gravables, la cual se reduce en 10% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del año 2010 y hasta el año 2018 se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Si el anticipo calculado es menor que el impuesto a la renta causado, este último, debe ser declarado y pagado.

13.3 Impuesto a la renta diferido:

El movimiento de impuestos diferidos activos y el efecto en impuesto a la renta corriente es el siguiente:

	Efecto Jubilación <u>Patronal</u>	Efecto Bonificación <u>Desahucio</u>	Efecto Despido <u>intempestivo</u>	<u>Total</u>
Impuesto diferido activo:				
Al 31 de diciembre de 2017	-	-	-	-
Cargo a resultados por impuesto diferido	843	336	548	1,727 (1)
Al 31 de diciembre del 2018	843	336	548	1,727
Cargo a resultados por impuesto diferido	682	491	334	1,507 (1)
Al 31 de diciembre del 2019	1,525	827	882	3,234
			2019	2018
Impuesto a la renta corriente:			(43,382)	(36,443)
Impuesto a la renta diferido:				
Efecto en impuesto corriente por diferencias temporales			1,507 (1)	1,727 (1)
Impuesto a la renta cargado a resultados, neto			(41,875)	(34,716)

(1) Corresponde a las diferencias temporarias entre los saldos contables de las provisiones de Jubilación patronal, Bonificación desahucio y Despido intempestivo frente a sus bases fiscales, debido a que la norma tributaria establece que estas provisiones son deducibles cuando son pagadas. La realización del Impuesto diferido activo dependerá del pago futuro de las provisiones indicadas.

13.4 Situación fiscal -

De conformidad con la legislación vigente, las declaraciones de impuestos correspondientes a los años de 2016 a 2019, son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias.

13.5 Aspectos Tributarios

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.

- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

La Administración de la Compañía, una vez analizadas las reformas mencionadas considera que las mismas no generan impacto significativo en sus estados financieros.

13.6 Precios de transferencia

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

14. PROVISIONES

	Saldo al inicio	Incrementos	Pagos, utilizaciones y otros movimientos	Saldo al final
Año 2019				
Pasivos corrientes				
Décimo tercer sueldo	3,006	6,991	(6,405)	3,591
Décimo cuarto sueldo	1,255	2,758	(2,470)	1,543
Vacaciones	7,674	3,493	(3,906)	7,262
	<u>11,935</u>	<u>13,243</u>	<u>(12,781)</u>	<u>12,396</u>
Pasivos no corrientes				
Jubilación patronal (1)	3,780	2,315	-	6,095
Desahucio (1)	3,768	1,964	-	5,732
Despido intempestivo (1)	2,501	1,027	-	3,528
	<u>10,049</u>	<u>5,306</u>	<u>-</u>	<u>15,355</u>
Año 2018				
Pasivos corrientes				
Décimo tercer sueldo	2,246	5,855	(5,096)	3,006
Décimo cuarto sueldo	612	2,413	(1,769)	1,255
Vacaciones	6,735	2,928	(1,988)	7,674
	<u>9,592</u>	<u>11,196</u>	<u>(8,853)</u>	<u>11,935</u>
Pasivos no corrientes				
Jubilación patronal (1)	2,735	1,045	-	3,780
Desahucio (1)	2,424	1,344	-	3,768
Despido intempestivo (1)	-	2,501	-	2,501
	<u>5,159</u>	<u>4,890</u>	<u>-</u>	<u>10,049</u>

(1) Ver Nota 15

15. BENEFICIOS A EMPLEADOS - JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

Los saldos de las provisión para jubilación patronal, desahucio y despido intempestivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como la provisión por despido intempestivo, corresponden al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente, para todos los trabajadores que a esa fecha se encontraban prestando servicios para la Compañía.

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	8,50%	8,70%
Tasa de incremento salarial	2,00%	2,00%
Tasa de rotación	10,00%	10,00%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	SEMPLADES 2008	SEMPLADES 2008
Jubilados a la fecha	0	0
Antigüedad para jubilación (Hombres y mujeres)	25 años	25 años

16. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 Y 2018 asciende a US\$11.800 y comprende 11.800 acciones de valor nominal US\$1.00 cada una.

17. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance al menos el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

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

18. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales del período terminado al 31 de diciembre de 2019, agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:



2019

	Costo de inmuebles <u>vendidos</u>	Gastos de <u>administración</u>	<u>Total</u>
Mano de obra, materiales y otros costos de construcción	862.058		862.058
Honorarios y comisiones		25.850	25.850
Depreciación		6.091	6.091
Amortización de intangibles		221	221
Jubilación patronal, desahucio y despido intempestivo		5.306	5.306
Atención clientes		1.306	1.306
Servicios contratados		-	-
Impuestos y contribuciones		9.154	9.154
Otros menores		5.429	5.429
	<u>862.058</u>	<u>53.357</u>	<u>915.415</u>

2018

	Costo de inmuebles <u>vendidos</u>	Gastos de <u>administración</u>	<u>Total</u>
Mano de obra, materiales y otros costos de construcción	1,257,790		1,257,790
Honorarios y comisiones		25,225	25,225
Depreciación		6,034	6,034
Amortización de intangibles		221	221
Jubilación patronal, desahucio y despido intempestivo		1,909	1,909
Atención clientes		2,065	2,065
Servicios contratados		166	166
Impuestos y contribuciones		3,345	3,345
Otros menores		354	354
	<u>1,257,790</u>	<u>39,318</u>	<u>1,297,108</u>

19. OTROS EGRESOS, NETO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Otros ingresos</u>		
Rendimientos financieros	5,160	625
Penalidad desistimiento	-	6,630
Otros	106	14
	<u>5,266</u>	<u>7,269</u>
<u>Otros egresos</u>		
Intereses	75	-
Comisiones bancarias	252	263
Otros	1,016	1,768
	<u>1,343</u>	<u>2,031</u>
Total Neto	<u>3,923</u>	<u>5,238</u>

20. EVENTOS SUBSECUENTES

A finales de 2019, China reportó los primeros casos de un nuevo virus denominado COVID-19, su propagación ha sido tan acelerada que el 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS), declaró al COVID-19 como una Emergencia de Salud Pública de Importancia Internacional (ESPII), emergencia que se conoce en términos generales como pandemia. La mejor alternativa que las autoridades de salud a nivel mundial han establecido para reducir el impacto del COVID-19, es el aislamiento domiciliario de los ciudadanos, medida que ha tenido como efecto colateral la disminución de las actividades económicas en todos los países. En el Ecuador, en marzo 15 de 2020 se emitió el decreto ejecutivo No. 1017 mediante el cual se declaró *“el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus confirmados y la declaración de pandemia de COVID-19 por parte de la OMS”*, restringiendo significativamente las actividades normales en el país e inclusive, con posterioridad, se ha establecido toque de queda en ciertos horarios para evitar la movilidad de los ciudadanos.

Un importante indicador para la economía ecuatoriana como es el precio del petróleo (WTI) ha pasado de un promedio de US\$67 en diciembre de 2019 a US\$ 23 en marzo de 2020 , situación que implicará, en su momento, ajustes importantes para evitar desequilibrios económicos y sociales en el Ecuador.

La administración de la Compañía, no ha identificado efectos cuantificables que pudieran afectar a los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, sin embargo, se encuentra atenta al desarrollo de las medidas gubernamentales adoptadas para reducir el efecto del COVID-19 y las que se tomarán en la parte económica, una vez que la pandemia sea superada.



GERENTE
GENERAL



CONTADOR
GENERAL