

NAVIWAX S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

NAVIWAX S.A..- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en diciembre 12 de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil en enero 6 de 1995. Su actividad principal es la construcción de viviendas a nivel nacional. Su domicilio tributario está ubicado en la calle M3 s/n y Av. 24 Edif. Fortaleza Oficina 2ª, en la ciudad de Manta.

Operaciones.- Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía presenta pérdida por US\$. 161,117 y capital de trabajo negativo por US\$. 104,373. Durante los dos últimos ejercicios económicos las Compañía no ha operado en su actividad principal que es la construcción y venta de viviendas urbanas. Los planes de la Administración en el año 2020, tal como lo fueron en el año 2019, están dirigidos a invertir en la mejora de terrenos de la urbanización Valdivia para posteriormente empezar a comercializarlos, situación que en criterio de la Administración podría mejorar los resultados operativos futuros. Como manera de solventar la situación financiera, la Compañía al cierre del 31 de diciembre de 2018, mantenía aportes para futuro aumento de capital por US\$. 2,382,527, el que al cierre del 31 de diciembre de 2019, fue reclasificado como reservas especiales, nota 10.

Aprobación de los Estados Financieros.- Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2019, han sido aprobados internamente por la Administración de la Compañía el 3 de abril de 2020. En opinión de la Administración, los estados financieros separados adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados por la Administración de la Compañía el 15 de abril de 2019.

Situación Económica del Ecuador.- Hasta el año 2018, la situación económica del país presentaba una ligera recuperación. Este panorama fue cambiando en el transcurso del año 2019, debido a la caída del precio del petróleo, el alto nivel de endeudamiento y el incremento del riesgo país. Ante esta situación, el gobierno nacional decreto en octubre de 2019 un paquete de medidas económicas que causaron convulsión social y la paralización por 11 días de los sectores económicos del país, en especial del comercio y la manufactura. Estas situaciones han generado la reducción de la actividad económica que afecta significativamente al Estado, razón por la cual existen inconvenientes de escasez de dólares, un importante déficit fiscal y un limitado acceso a líneas de crédito.

El Gobierno Nacional en su aspiración de mejorar sus índices económicos, está implementando actualmente una reforma tributaria, inició la disminución de la masa salarial del sector público y tiene en proceso la eliminación técnica de los subsidios a los combustibles. En adición, está trabajando en medidas que alivien las obligaciones del sector productivo y ciudadano, y ha solicitado a la banca la reestructuración y renovación de deudas con sus clientes.

El panorama de crecimiento económico para el Ecuador en el año 2020, no es muy alentador bajo las circunstancias actuales; las proyecciones de Banco Mundial, Fondo Monetario Internacional, Comisión Económica para América Latina y el Caribe y el Banco Central del Ecuador, estiman un crecimiento del 0.1%, 0.4% y 0.5%, respectivamente ocasionado por el proceso de desaceleración mundial y la merma en la demanda de bienes primarios.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados por la Administración de la Compañía de acuerdo con las Normas

2. **BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)**

Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía. En el 2018, la Compañía presentó el estado de flujo de efectivo, sin la conciliación requerida por la NIC No. 7, y también se han realizado cambios a las cifras reportadas.

Base de medición.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión medidos a valor razonable mediante avalúo efectuado por perito valuador independiente.

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos de la Compañía están presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo de 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Uso de estimaciones.- La preparación de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos criterios y estimaciones que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Estos criterios y estimaciones están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Compañía de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidas en las políticas contables y/o notas a los estados financieros adjuntos.

Normas que entraron en vigencia durante el año en curso.- A partir de enero 1 de 2019 entraron en vigencia las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIC y NIIF emitidas por el IASB:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de</u>
NIIF 16	Arrendamientos: Reemplaza a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas.	1 de enero de 2019
NIIF 9	Instrumentos Financieros: Esta modificación permite la valoración a costo amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente del principal e intereses sobre dicho principal.	1 de enero de 2019
CINIIF 23	Incertidumbre sobre tratamientos fiscales: Esta interpretación clarifica como aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12, cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019
NIC 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Clarifica que debe aplicarse NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto a los que no se aplique el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019
NIIF 3 – NIIF 11 – NIC 12 y NIC 23	Ciclo anual de mejoras 2015 - 2017: Modificación a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios: Adquisición de control sobre un negocio previamente registrado como operación conjunta. Modificación a la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos: Esta modificación trata sobre la adquisición de control conjunto sobre una operación conjunta, que constituye un negocio. NIC 12 Impuesto sobre los Beneficios: Registro del impacto fiscal de la retribución de instrumentos financieros clasificados como patrimonio neto. NIC 23 Costos por Intereses: Capitalización de intereses por financiamiento pendiente de pago, especifica de un activo listo para su uso.	1 de enero de 2019
NIC 19	Beneficios para Empleados: Clarifica como calcular el costo del servicio para el periodo actual y el interés neto para el resto de un periodo anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	1 de enero de 2019

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

La Compañía inició la aplicación de la NIIF 16, para el período anual que comenzó el 1 de enero de 2019. La naturaleza y el efecto del o los cambios originados por su adopción, son detallados a continuación:

▪ NIIF 16 - Arrendamientos:

La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016, sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendatarios (persona que cancela cierto precio por servicios recibidos o por el uso y goce de una cosa a un arrendador) y los arrendadores (persona que transfiere servicios o el uso y el goce temporal de una cosa). Se basa en un modelo de control para la identificación de los arrendamientos, distinguiendo entre arrendamientos de un activo identificado y los contratos de servicio. Todos los alquileres son reconocidos en el balance (más activo y pasivo), como si fueran compras financiadas, con excepciones limitadas.

En la fecha de inicio de un arrendamiento, el arrendatario reconoce un pasivo para realizar los pagos del arrendamiento (es decir, el pasivo del arrendamiento) y un activo que representa el derecho a usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento (es decir, el activo con derecho de uso). Los arrendatarios reconocerán por separado el gasto por intereses en el pasivo por arrendamiento y el gasto por depreciación en el activo por derecho de uso.

También requiere que los arrendatarios midan los pasivos por arrendamiento al valor actual de sus cuotas de arrendamiento. Dichos pasivos incluyen las cuotas fijas y aquellas que en sustancia también lo son, así como las cuotas variables que dependen de un índice o de un tipo de interés (como un Índice de precios al consumo, o un tipo de interés de referencia). El pasivo por el arrendamiento no incluye las cuotas variables relacionadas con el desempeño futuro o uso del activo subyacente (por ejemplo, en función de ventas). El arrendatario generalmente reconocerá el monto de la nueva medición del pasivo de arrendamiento como un ajuste al activo por derecho de uso.

La norma incluye cierta simplificación práctica, permitiendo contabilizar los arrendamientos de activos a corto plazo (arrendamientos con plazo de 12 meses o menos) y los arrendamientos de activos de bajo valor directamente como un gasto, normalmente de forma lineal a lo largo de la duración del arrendamiento.

La contabilidad del arrendador según la NIIF 16 se mantiene sustancialmente sin cambios respecto de la contabilidad actual según la NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando todos los arrendamientos utilizando el mismo principio de clasificación que en la NIC 17 y distinguiendo entre dos tipos de arrendamientos: los arrendamientos operativos y los arrendamientos financieros.

La norma puede aplicarse por los arrendatarios de forma completamente retrospectiva o mediante un método retrospectivo modificado. Si se opta por este segundo método, la Compañía registra el efecto acumulado como un ajuste al saldo inicial del patrimonio en la fecha de primera aplicación.

▪ Otras modificaciones a las NIIF y NIC vigentes a partir de enero 1 de 2019:

De acuerdo a conclusión de la Administración de la Compañía, las restantes modificaciones a las NIIF y NIC emitidas por el IASB que son de aplicación obligatoria a partir de enero 1 de 2019; no tienen impacto alguno en los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2019.

Normas que entrarán en vigencia en ejercicios posteriores al año en curso.- Al 31 de diciembre de 2019, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las

2. **BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)**

NIIF y NIC existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación, las cuales son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de</u>
NIIF 3	Combinaciones de Negocios: Esta modificación clarifica la definición de negocio.	1 de enero de 2020
NIC 1 y NIC 8	Presentación de estados financieros (NIC1) y Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores (NIC 8). Estas modificaciones alinean la definición de "Materialidad" con la contenida en el marco conceptual.	1 de enero de 2020
NIIF 17	Contratos de Seguros: Reemplazará a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objeto que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2021
NIIF 10 y NIC 28	Estados financieros consolidados (NIIF 10) e Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (NIC 28). Estas modificaciones tratan sobre la venta o contribución de activos entre un inversionista, su asociada o negocios conjuntos.	Por definir

La Administración de la Compañía no espera que la aplicación futura de estas nuevas normas, así como las enmiendas y sus mejoras, tengan un impacto en los estados financieros de la Compañía.

La Compañía ha revisado sus activos y pasivos financieros con respecto a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros) y no presenta impacto a nivel de clasificación de sus instrumentos financieros o efectos a nivel de medición. Adicionalmente, ha evaluado el deterioro de la cartera comercial bajo el nuevo modelo sugerido por la norma, analizando individual y colectivamente el riesgo de crédito esperado, concluyendo que no estima efectos debido a que el riesgo de la cartera implícito es moderado, en razón de que mantienen políticas y procedimientos para controlar la gestión de su área comercial y se conserva una cartera de clientes diversificada, por lo que las pérdidas por deterioro presentan un comportamiento histórico bajo, por cuanto si se provisionan las pérdidas esperadas futuras no tendrían un impacto importante, excepto para ciertos saldos de cuentas por cobrar, anticipos a proveedores y otros activos (largo plazo) de "partes relacionadas" (locales) y que al 31 de diciembre de 2019, alcanza a US\$. 12,060. Durante el año 2019, sobre estos saldos no se evidencian recuperaciones.

3. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Un resumen de las principales políticas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, de manera consistente con relación a las aplicadas en años anteriores, es mencionado a continuación:

Activos financieros.- El estado de situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, comprende las categorías de "efectivo en bancos" y "cuentas por cobrar", que incluyen principalmente los anticipos a proveedores y partes relacionadas. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial, dependiendo de su naturaleza y propósito. Las cuentas por cobrar son registradas inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción.

La medición posterior de los activos financieros, es detallada a continuación:

2. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

- **Efectivo en bancos:** Esta presentado al costo o valor nominal y no están sujetos a un riesgo significativo de cambios en su valor. Su saldo está integrado por el efectivo disponible en depósito en cuenta corriente bancaria.
- **Cuentas por cobrar:** Son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no son negociados en un mercado activo, y que la Compañía no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio. Los anticipos a proveedores y partes relacionadas, están clasificados como activos corrientes cuando su vencimiento es de hasta 12 meses y como activos no corrientes cuando su vencimiento es mayor de 12 meses.

Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar, que representan los importes adeudados a la Compañía por la generación de actividades ordinarias en el curso normal de las operaciones (cuando se hayan cumplido los criterios de transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y de los beneficios de propiedad de los productos, como consecuencia de la contraprestación a la que la Compañía, espera tener derecho, a cambio de la venta de los bienes o servicios), son reconocidas a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, menos la provisión por deterioro o provisión para cuentas incobrables respectiva y las cuentas por cobrar a partes relacionadas, que corresponden a importes por financiamientos, que son registradas a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

La Administración de la Compañía no ha reconocido con cargo a resultados del año una provisión para cuentas incobrables, con el propósito de cubrir posibles pérdidas que puedan llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar a clientes y de los anticipos a proveedores.

- **Baja de un activo financiero:** Es reconocida cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo, o cuando la Compañía transfiere los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin un retraso significativo a través de un acuerdo de transferencia.
- **Deterioro de un activo financiero:** La Compañía evalúa al final de cada ejercicio, si existe evidencia objetiva que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y solo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimado del activo financiero o activos financieros de la Compañía que puedan estimarse de forma fiable. Evidencia de deterioro pueden ser indicios que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, impagos o retrasos en pagos de intereses o principal, la probabilidad que entren en quiebra u otra reorganización financiera y cuando los datos observables indican que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros, tales como atrasos o cambios en condiciones económicas que se correlacionan con valores predeterminados.

Activos y pasivos por impuestos corrientes.- Los activos por impuestos corrientes representan créditos tributarios que pueden ser compensados mensualmente, o utilizados anualmente para liquidar el impuesto a la renta a pagar de la Compañía, o ser objeto de devolución en aplicación a la normativa tributaria establecida en cada caso particular. Los pasivos por impuestos corrientes corresponden a obligaciones fiscales que son compensadas o pagadas mensualmente; así como provisionadas al cierre del ejercicio como es el caso del impuesto a la renta de la Compañía.

3. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

Propiedades y equipos.- Están registrados inicialmente al costo, que comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados para colocar en condiciones de operación el activo. Los desembolsos posteriores son reconocidos como activo fijo si es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan a la Compañía y su costo pueda ser determinado de una manera fiable.

Los equipos y otros activos, están registrados al costo histórico. Los pagos por reparación y mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

Después del reconocimiento inicial los activos fijos son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Administración de la Compañía registra pérdida por deterioro de los activos. Los gastos de reparación y mantenimiento se imputan a resultados en el período en que se producen.

Las tasas de depreciación anual de las propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Vehículos	20%
Equipos y muebles de oficina	10%
Equipos de computación	33%

La vida útil estimada 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. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de activos fijos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Propiedades de inversión.- Están constituidos por terrenos registrados a su valor razonable. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras se capitalizan en una cuenta transitoria hasta su posterior activación.

La NIC No. 40 (Propiedades de inversión), establece que la reserva por valuación originada en la revaluación que forma parte del patrimonio neto de los accionistas, podrá ser transferida directamente a la cuenta de utilidades retenidas, cuando se produzca la baja en la cuenta del activo. Esto podría implicar la transferencia total del superávit por valuación cuando la Compañía se desapropie del activo, sin embargo la mencionada reserva podría transferirse a medida que el activo sea utilizado. En caso que el importe del superávit sea transferido debe ser igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado y su costo original y su transferencia a utilidades retenidas, no origina afectar resultados del año.

Deterioro de activos no financieros.- La Compañía evalúa al cierre de cada año si existe algún indicio que el valor de sus activos no financieros se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado del resultado integral. Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Administración de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado

3. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

como activos financieros, no pueda ser recuperado, según así lo han informado sus asesores legales.

Arrendamientos.- Son reconocidos inicialmente como un “activo por derecho de uso” y como un “pasivo por arrendamiento”, en el estado de situación financiera como parte del grupo de activos y pasivos (corrientes y no corrientes). El activo por derecho de uso es medido inicialmente al costo, que comprende el costo de la medición inicial del “pasivo por arrendamiento”, y los pagos por el arrendamiento realizado antes de la fecha de implementación de la norma. El costo del activo por derecho de uso, no incluye costos directos iniciales en que haya incurrido la Compañía para colocarlo en condiciones de operación; o una estimación de costos por dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurar el lugar o el activo subyacente a las condiciones y términos del arrendamiento. El costo registrado corresponde específicamente al valor presente de los contratos de los bienes arrendados (oficinas y hangar), los cuales no incluyen penalidades al concluir los plazos para los cuales fueron suscritos.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan cancelado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descuentan usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. La Administración de la Compañía utiliza la tasa incremental por préstamos del arrendatario. El pasivo por arrendamiento por el derecho de usar el activo subyacente, durante el plazo contractual del arrendamiento, comprende exclusivamente pagos fijos con periodicidad mensual.

La medición posterior del activo por derecho de uso es realizada aplicando el modelo del costo, (1) menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor; y (2) ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento. La depreciación del activo por derecho de uso es efectuada en función del plazo contractual del arrendamiento. Si la propiedad del activo por derecho de uso o activo subyacente es transferida a la Compañía al final del plazo del arrendamiento o se haga uso de una opción de compra, se depreciará el activo por derecho de uso desde la fecha de comienzo del mismo hasta el final de la vida útil del activo subyacente, cuyo derecho de uso tiene o hasta el final del plazo del arrendamiento, lo que sea primero.

La medición posterior del pasivo por arrendamiento, se efectuará: (1) incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento; (2) reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados; y (3) midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento; así como para reflejar los pagos por arrendamiento fijos en esencia que hayan sido revisados.

Después de la fecha de inicio, la Compañía reconocerá en el resultado del periodo: (1) el interés sobre el pasivo por arrendamiento; y (2) los pagos por arrendamiento variables no incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento en el periodo en el que ocurre el suceso o condición que da lugar a esos pagos. En adición, la Compañía medirá nuevamente el pasivo por arrendamiento para reflejar cambios en los pagos por arrendamiento, reconociendo el importe de la nueva medición del pasivo por arrendamiento como un ajuste al activo por derecho de uso. Si el importe en libros del activo por derecho de uso se reduce a cero y se produce una reducción adicional en la medición del pasivo por arrendamiento, se reconocerá los importes restantes de la nueva medición en el resultado del periodo.

Pasivos financieros.- El estado de situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, comprende las categorías de “cuentas por pagar” (corto y largo plazo), que incluyen principalmente las cuentas por pagar a proveedores y partes relacionadas. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial. La medición posterior de los pasivos financieros, es detallada a continuación:

- **Cuentas por pagar (corto y largo plazo):** Son pasivos financieros no derivados. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por pagar a proveedores que

3. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

representan obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios, son registradas a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, debido a que no generan intereses y son pagaderas, con plazo de hasta 90 días, y las cuentas por pagar a partes relacionadas que corresponden a importes por financiamientos recibidos que no devengan intereses (pasivo corriente).

- **Baja de un pasivo financiero:** Es reconocida cuando la obligación descrita en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente son modificadas de manera sustancial, tal permuta o cambio es tratada como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros son reconocidos en el estado del resultado integral.

Compensación de instrumentos financieros.- Los activos y pasivos son compensados y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera, cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Cuentas por pagar y provisiones.- Los pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha del estado de situación financiera, surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente.

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

Otras obligaciones corrientes.- Están constituidos principalmente por los beneficios sociales siguientes clasificados como pasivos corrientes:

- **Participación de trabajadores en las utilidades:** La Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha generado resultados favorables que generen este beneficio.
- **Vacaciones:** Son registradas al costo sobre la base del efectivo. La Administración considera que cualquier ajuste proveniente de la provisión de este beneficio no sería significativo.
- **Décimo tercer sueldo y Décimo cuarto sueldo:** Son provisionados y pagados de acuerdo a la legislación laboral vigente, sobre la base del efectivo. La Administración considera que cualquier ajuste proveniente de la provisión de este beneficio no sería significativo.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 5% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha apropiado el 5% de la utilidad del año por este concepto.

3. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

Reserva especial.- La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General.

Reconocimiento de ingresos.- Son registrados y reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos puedan fluir a la Compañía y los ingresos puedan ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta. Durante los años 2019 y 2018, la Compañía no ha operado en su actividad principal que es construcción y venta de viviendas urbanas.

El reconocimiento de ingresos y actividades ordinarias y gastos con referencia al grado de realización del contrato es, a menudo, denominado método del porcentaje de terminación. Bajo este método, los ingresos derivados del contrato se comparan con los costos del mismo incurridos en la consecuencia del grado de realización en que se encuentren, con lo que se revelara el importe de ingresos.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador aplicarán la tarifa del 25% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales (28%) cuando:

- La sociedad tenga accionistas sobre cuya composición societaria, dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la Ley, o;
- Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

Los 3 puntos porcentuales adicionales aplicarán a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales antes referidas, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo; para ello deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con requisitos establecidos en el reglamento. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el

3. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

empleo. El procedimiento para la aplicación de este beneficio será establecido por el Comité de Política Tributaria.

La legislación tributaria en Ecuador, vigente hasta el 31 de diciembre de 2019, exigía que las sociedades debían determinar en su declaración anual de impuesto a la renta, un anticipo a ser calculado con base a las reglas definidas reglamentaria y pagarse en 2 cuotas (julio y septiembre) con cargo al ejercicio fiscal siguiente. Al resultado así obtenido, debían restarse las retenciones en la fuente para obtener el anticipo del impuesto a la renta. Si tales retenciones eran mayores, la Compañía no cancelaba el mencionado anticipo. Al liquidar el impuesto a la renta anual, si dicho impuesto era superior al anticipo más las retenciones en la fuente la sociedad cancelaba la diferencia. Si dicho impuesto era inferior al anticipo pagado más las retenciones en la fuente, o no se causaba impuesto, el anticipo pagado se convertía en el impuesto a la renta definitivo. Sobre el excedente de retenciones en la fuente, la sociedad tenía el derecho de presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso ante el SRI.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del ejercicio en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

De acuerdo con la Ley Orgánica de Simplicidad y Progresividad Tributaria, publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111 de diciembre 31 de 2019, el pago del anticipo del impuesto a la renta a partir del ejercicio 2020, es voluntario y no obligatorio para las sociedades.

4. **ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, un detalle es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
<u>Anticipos a proveedores:</u>		
No relacionados	11,000	10,372
<u>Clientes:</u>		
Partes relacionadas, nota 13	<u>0</u>	<u>12,060</u>
Total	<u>11,000</u>	<u>22,432</u>

Anticipos a proveedores.- Al 31 de diciembre de 2019, representa valores desembolsados por trabajos a efectuarse, los cuales serán liquidados durante el año 2020.

Clientes (relacionadas).- Al 31 de diciembre de 2018, importes por cobrar por préstamos a compañías relacionadas para capital de trabajo y cuyos saldos provienen desde el año 2017 y no generan intereses. Al 31 de diciembre de 2019, estos saldos fueron reclasificados a largo plazo, en razón de que no presentan recuperaciones.

5. **PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO**

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, un detalle es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
Vehículos (Pasan):	479,447	479,447

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO (Continuación)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
Vehículos (Vienen):	479,447	479,447
Muebles y enseres (depreciados 100%)	14,302	14,302
Equipos de computación (depreciados 100%)	<u>5,911</u>	<u>5,911</u>
Subtotal	499,660	499,660
Depreciación acumulada	(<u>438,894</u>)	(<u>424,518</u>)
Total	<u>60,766</u>	<u>75,142</u>

Durante los años 2019 y 2018, el movimiento de propiedades y equipos, neto y de la depreciación acumulada, fue el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año, neto	75,142	90,568
Cargo anual de depreciación	(<u>14,376</u>)	(<u>15,426</u>)
Saldo al final del año, neto	<u>60,766</u>	<u>75,142</u>

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, un detalle es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
<u>Terrenos en cantón Jaramijó:</u>		
Urbanización Valdivia (61.162,62 mts.)	2,863,194	2,863,194
Urbanización Punta Brava (69.647,09 mts.)	<u>2,065,303</u>	<u>2,065,303</u>
Subtotal	4,928,497	4,928,497
<u>Más:</u> Avalúo de propiedades	384,994	0
Mejoras a terrenos	<u>161,778</u>	<u>0</u>
Total	<u>5,475,269</u>	<u>4,928,497</u>

Avaluó de propiedades.- Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía procedió con la revalorización de los dos terrenos, de los cuales uno presentó decrecimiento por US\$. 378.786 y el otro incremento por US\$. 763,762 y cuya contrapartida neta fue registrada como abono al superávit por valuación en base a estudios efectuados por un perito calificado por la Superintendencia de Bancos del Ecuador (Registro PA-RNP-687), el 27 de diciembre de 2019. Hasta la fecha de emisión de este informe (abril 30 de 2020), la Compañía se encuentra en proceso de instrumentalizar los resultados de los avalúos por medio de una Declaración Juramentada para cumplir con la disposición legal establecida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

6. **PROPIEDADES DE INVERSIÓN (Continuación)**

Mejoras a terrenos.- Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía realizó adecuaciones a los terrenos de la urbanización Valdivia, consistentes en la puesta de capa asfáltica, cerramientos, instalaciones de redes eléctricas y tuberías, entre otros. Las mejoras hechas a criterio de la Administración mejorarían la plusvalía en su comercialización, notas 3 y 16.

7. **PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, un detalle es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
Proveedores:		
Partes relacionadas, nota 13	100,000	319,592
No relacionados locales	<u>8,638</u>	<u>3,385</u>
Total	<u><u>108,638</u></u>	<u><u>322,977</u></u>

8. **OTROS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, un detalle es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
Beneficios sociales:		
Vacaciones	7,119	5,878
Décimo cuarto sueldo (Bono escolar)	1,291	2,189
Participación de trabajadores	453	453
Décimo tercero sueldo (Bono navideño)	<u>33</u>	<u>256</u>
Subtotal	<u>8,896</u>	<u>8,776</u>
Impuestos y otras obligaciones:		
Impuestos fiscales	671	647
Salario digno por pagar	90	0
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	<u>0</u>	<u>815</u>
Subtotal	<u>761</u>	<u>1,462</u>
Total	<u><u>9,657</u></u>	<u><u>10,238</u></u>

El movimiento de los beneficios sociales por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, fue el siguiente:

	(Dólares)
Saldo al inicio del año	8,776
Provisiones	4,955
Pagos	<u>(4,835)</u>
Saldo al final del año	<u>8,896</u>

Participación de trabajadores.- Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de esta cuenta incluye valores pendientes de pago.

8. **OTROS OBLIGACIONES CORRIENTES (Continuación)**

Impuestos fiscales.- Al 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente a retenciones en la fuente del impuesto al valor agregado por US\$. 391 y retenciones en la fuente del impuesto a la renta por US\$. 280.

9. **PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2019, incluye US\$. 525,090 por préstamos realizados a una compañía relacionada para capital de trabajo, nota 13 y US\$. 866,460 correspondientes a BLX Collection Corp.. Estos saldos no devengan interés y no tienen fecha específica de vencimiento. Hasta la fecha de emisión de este informe (abril 30 de 2020), la Administración de la Compañía no ha definido fecha de cancelación de estos pasivos.

10. **PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS**

Capital social.- Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, está representado por 100.000 participaciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 y está integrado por los accionistas de nacionalidad ecuatoriana: ASISERVY S.A. con el 99.99% y Sra. Rocío Pamela Vera Rojas con el 0.01%.

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 919 de enero 10 de 2017, requieren que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria el Anexo de Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la Empresa. En cumplimiento al referido requerimiento legal, la Compañía remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2019 en febrero 7 de 2020.

Aportes futuro aumento de capital.- La Compañía presenta saldo hasta el año 2018, en la cuenta de aporte para futura capitalizaciones por US\$. 2.382.527, proveniente desde el año 2017, cuando resolvió transferir saldos de cuentas por pagar. En diciembre de 2019, la Compañía mediante decisión adoptada en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 27 de diciembre de 2019, transfirió la totalidad del saldo de esta cuenta a reservas especiales.

11. **GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, un detalle es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
Honorarios y servicios legales	59,375	46,683
Sueldos y beneficios sociales	35,843	51,945
Depreciación	14,376	15,426
Impuestos y contribuciones	10,952	13,073
Mantenimiento y reparaciones	10,932	8,959
IVA cargados al gasto	8,478	7,063
Servicios básicos	6,492	0
Otros	<u>4,078</u>	<u>4,068</u>
Total	<u>150,526</u>	<u>147,217</u>

12. **IMPUESTO A LA RENTA**

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Compañía preparó las siguientes conciliaciones fiscales:

12. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
Pérdida del ejercicio	(161,117)	(155,496)
Más: Gastos no deducibles	<u>18,033</u>	<u>10,412</u>
Base imponible	(<u>143,084</u>)	(<u>145,084</u>)
25% de impuesto a la renta	<u>0</u>	<u>0</u>

Al 31 de diciembre de 2019, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2016 al 2018, no han sido revisadas por la autoridad fiscal. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan, las mismas serán desvirtuadas. La facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria caduca sin que se requiera pronunciamiento previo en 3 años contados desde la fecha de la declaración.

13. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Durante los años 2019 y 2018, un detalle de las transacciones con partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
<u>Activos financieros corrientes:</u>		
<u>Clientes:</u>		
ASISERY S.A.	0	9,929
Emprender Manta EMPREMANTA Cía. Ltda.	0	1,354
Industria NH SIMILA NHSIMILA Cía. Ltda.	<u>0</u>	<u>777</u>
Total	<u>0</u>	<u>12,060</u>
<u>Activos financieros no corrientes:</u>		
<u>Clientes:</u>		
ASISERY S.A.	9,929	0
Emprender Manta EMPREMANTA Cía. Ltda.	1,354	0
Industria NH SIMILA NHSIMILA Cía. Ltda.	<u>777</u>	<u>0</u>
Total	<u>12,060</u>	<u>0</u>
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>		
<u>Proveedores:</u>		
ASISERVY S.A.	98,547	318,258
Emprender Manta EMPREMANTA Cía. Ltda.	0	1,255
Grupo Gedeón Cía. Ltda.	<u>0</u>	<u>79</u>
Total	<u>100,000</u>	<u>319,592</u>
<u>Pasivos financieros no corrientes:</u>		
ASISERVY S.A.	525,090	0
Emprender Manta EMPREMANTA Cía. Ltda.	1,255	0
Grupo Gedeón Cía. Ltda.	<u>79</u>	<u>0</u>
Total	<u>526,424</u>	<u>0</u>

13. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS
(Continuación)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
<u>Gastos de administración:</u>		
ASISERVY S.A.	<u>1,246</u>	<u>0</u>

Los saldos por cobrar y por pagar comerciales a Compañías relacionadas, no generan, ni devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimientos y fueron efectuadas en condiciones equiparables a otras transacciones de igual naturaleza realizadas con terceros.

Operaciones con partes relacionadas (Precios de Transferencia).-

- **Resolución No. NAC-DGERCGC15-0000455 del 27 de mayo de 2015.**- La principal Oreforma incorporada, es que los sujetos pasivos del impuesto a la renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$. 3,000,000, deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los US\$. 15,000,000, dichos sujetos pasivos deben presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Para la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia correspondiente al periodo fiscal del año 2019, el plazo será hasta el mes de octubre de 2020, en los mismos plazos de presentación contemplados para las declaraciones mensuales de impuestos conforme el noveno dígito del RUC. Para efectos de establecer las obligaciones de presentar los referidos anexo e informe en base al monto acumulado de operaciones, en ningún caso se sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

La Administración de la Compañía, considera que no existirán afectaciones a los resultados reportados por las compañías, en razón que las transacciones u operaciones se ajustaron al principio de plena competencia.

14. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Factores de riesgo financiero

En el curso normal de la operación, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, así como ejecutar medidas de mitigación y controlar su efectividad.

Los factores de riesgo financiero corresponden a los siguientes: Riesgo de Mercado, Riesgo de Crédito, Riesgo de Liquidez y Riesgos de Capital.

- **Riesgo de Mercado.**- La Compañía está expuesta a un riesgo de mercado controlado, debido que tiene una amplia diversificación en las líneas de productos, cartera de clientes, ubicación geográfica de mercado, lo cual la posiciona en un ambiente desconcentrado de negocios. Las ventas dependen de las buenas relaciones comerciales que mantiene con los clientes y de las directrices gerenciales. No existe riesgo de tasa de cambio pues los activos y pasivos financieros están presentados en dólares americanos. El desafío del sector procesador atunero, es el mantener las plantas procesando y los puestos de trabajo, conservando a los clientes y el mercado, en razón al precio mínimo histórico de la materia prima, afectado por condiciones externas tales como la apreciación del dólar. La

14. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (Continuación)

Compañía, en lo posible, no efectúa transacciones denominadas en monedas diferentes al dólar estadounidense moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es irrelevante.

- **Riesgo de Liquidez.** - La Gerencia Financiera es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Gerencia Financiera ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia General pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Administración de la Compañía monitorea el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, manteniendo reservas financieras y conciliando los perfiles de activos y pasivos financieros.
- **Riesgo de Capital.**- Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe a cambios en las condiciones del mercado. Tales cambios pueden ser generados por variaciones en la tasa de interés y por fluctuaciones en los precios. La Administración de la Compañía considera que los instrumentos financieros afectados por el riesgo, corresponden a las obligaciones financieras que devengan intereses y los depósitos en bancos.
- **Generales de Negocio.**- Al 31 de diciembre de 2019, sobre las propiedades y equipos, se mantiene las respectivas pólizas de seguros.

15. UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO (UAFE)

La Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y su Reglamento, establecen que las personas jurídicas dedicadas a las actividades de comercialización de vehículos deberán presentar los siguientes reportes:

- Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROII), dentro del término de 4 (Cuatro) 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; y,
- Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior (RESU) a US\$. 10,000 (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 período de 30 (Treinta) días. El término para el cumplimiento de esta obligación de reporte se encuentra fijado en el artículo 4 letra c) de la Ley. La obligación de registro incluirá las transferencias electrónicas, con sus respectivos mensajes, en toda la cadena de pago. El registro se realizará en los respectivos formularios aprobados por las entidades competentes, en coordinación con la UAFE. Las operaciones y transacciones individuales y múltiples, y las transferencias electrónicas, previamente señaladas se reportarán a la UAFE dentro de los 15 (Quince) días posteriores al fin de cada mes.

16. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido reclasificados, para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB por sus siglas en Inglés*) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Al 31 de diciembre de 2019, las

16. RECLASIFICACIONES (Continuación)

reclasificaciones corresponden a saldos por cobrar y por pagar con relacionadas provenientes de años anteriores, los cuales no han tenido movimiento por más de un año, notas 4 y 7, por transferencia de costos de adecuaciones, notas 5 y 6 y por ciertas reclasificaciones de cuentas en el estado de flujos de efectivo del año 2018.

17. SOCIEDADES DE INTERES PÚBLICO

La Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil, publicada en el Registro Oficial No. 249 de mayo 20 de 2014, reformó la Ley de Compañías del Ecuador. Entre las reformas implementadas, fue agregado el Art. 433-A relacionado con las sociedades de interés público. En enero 30 de 2018 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, emitió la Resolución No. No. SCVS-DSC-2018-0001 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 171 de enero 30 de 2018, que contiene el Instructivo sobre Sociedades de Interés Público (Reformado con Resolución No. SCVS-DSC-2018-0008, R.O. No. 214 de abril 4 de 2018), el cual considera sociedad de interés público, entre otras, a quienes realice actividades de agencia, corretaje y promoción inmobiliarios y de intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles.

Debido a que la actividad principal de la Compañía es la construcción de viviendas se encuentra inmersa en la norma legal antes mencionada, y por lo tanto puede ser sujeta a la imposición de requisitos adicionales de información, transparencia, administración, capital, y los demás que fuesen necesarios resolver por parte de la SCVS para determinar su impacto social y económico y alcanzar el fin de proteger el interés general.

18. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

19. LEGISLACIÓN FISCAL APROBADA

En diciembre 31 de 2019, fue expedida la Ley Orgánica de Simplicidad y Progresividad Tributaria, publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Los aspectos más relevantes de la referida ley son mencionados a continuación:

NUEVOS TRIBUTOS:

- Se crea la contribución única y temporal para las sociedades que hubieran percibido ingresos gravados iguales o superiores a US\$. 1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018.
- Se establece el régimen simplificado para emprendedores y microempresarios, el cual es obligatorio para quienes cumplan las condiciones de microempresa. Estos contribuyentes:
 - Determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial; y,

19. LEGISLACIÓN FISCAL APROBADA (Continuación)

En diciembre 31 de 2019, fue expedida la Ley Orgánica de Simplicidad y Progresividad Tributaria, publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Los aspectos más relevantes de la referida ley son mencionados a continuación:

NUEVOS TRIBUTOS: (Continuación)

- Presentarán las declaraciones y efectuarán el pago correspondiente de los Impuestos al Valor Agregado (IVA) y a los Consumos Especiales (ICE) en forma semestral.
- Se crea el impuesto único a las actividades agropecuarias con una tarifa progresiva entre el 0% y el 1.8% para productores y comercializadores locales, y del 1.3% al 2% para exportadores.

IMPUESTO A LA RENTA:

- Por única vez, se reduce en el 10% el impuesto a la renta del 2019 para los sectores, agrícola, ganadero y/o agroindustrial de las provincias de Imbabura, Bolívar, Chimborazo, Tungurahua, Cotopaxi y Cañar afectados por la paralización de octubre de 2019.
- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta. Su pago será voluntario por parte de los contribuyentes. Las condiciones y requisitos para el pago del anticipo voluntario se establecerán mediante reglamento.
- Se elimina la deducción de gastos personales para personas con ingresos netos de US\$. 100,000 o más. Estos contribuyentes solamente podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente, sin que superen el 50% del total de ingresos gravados o en 1.3 veces a la fracción básica desgravada.
- Se califican como nuevos sectores priorizados a los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos, culturales y artísticos.
- Se exonera a los pagos parciales de los rendimientos financieros acreditados antes del plazo mínimo de tenencia.
- Se exonera a los ingresos por la ejecución de proyectos financiados con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno.
- Se limita la deducibilidad de los intereses pagados localmente o al exterior para sociedades y personas naturales distintas de instituciones financieras. El monto total del interés neto en préstamos con partes relacionadas no deberá superar el 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones del respectivo ejercicio fiscal.
- Se establece la no deducibilidad de los intereses de préstamos contraídos entre septiembre y diciembre de 2019, para pagar dividendos. Los abonos de estos créditos estarán sometidos a ISD.
- Se establece una nueva regla para la deducibilidad de provisiones de desahucio y de pensiones jubilares patronales.
- Se aplicará una retención del 25% sobre el ingreso gravado (que corresponderá al 40% del dividendo distribuido) al momento de distribuir dividendos a accionistas del exterior.
- Se aplicará una retención de hasta el 25% sobre los dividendos distribuidos a personas naturales residentes en el Ecuador. El impuesto pagado por la sociedad dejará de considerarse crédito tributario.
- Se aplicará una retención del 35% sobre los dividendos de los socios que no cumplan la obligación de reportar la composición accionaria.
- 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, tanto locales como importados.

19. LEGISLACIÓN FISCAL APROBADA (Continuación)

IMPUESTO A LOS CONSUMOS ESPECIALES (ICE):

- Se grava con ICE al consumo de fundas plásticas entregadas al consumidor final en establecimientos de comercio.
- Se grava con ICE al consumo de tabaco calentado y líquidos que contengan nicotina.
- Se grava con ICE al consumo de planes de telefonía móvil individuales.
- Se reduce la tarifa aplicable a la cerveza artesanal y se incrementan las tarifas aplicables a la cerveza industrial.

IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS (ISD):

- Se exime de ISD a los dividendos remesados a favor de socios domiciliados en paraísos fiscales.
- Se gravan con ISD los abonos de créditos otorgados entre septiembre y diciembre de 2019, utilizados para pagar dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019.

OTRAS:

- Se introduce al Código Tributario una lista de derechos de los sujetos pasivos.
- Se permite al sujeto activo determinar la obligación tributaria de forma directa sobre la base de catastros o registros.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión del presente informe (abril 30 de 2020), y sin que estados financieros separados incluyan ajuste alguno, por la situación que se comenta, la población mundial está siendo azotada por un virus (COVID-19), que ha puesto en alto funcionamiento los sistemas de salud, para lo cual los gobiernos deberán invertir importantes cantidades de recursos para apalea el impacto de esta pandemia.


Ing. Gissella Pico Villafuerte
CONTADORA GENERAL