EVACONDI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

Evacondi S.A. fue constituida en Guayaquil, Ecuador, mediante escritura pública celebrada el 21 de marzo del 2018 e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de marzo del 2018.

Su objeto social es la construcción de edificios residenciales, casas familiares, edificios multifamiliares, edificios de alturas elevadas, edificios no residenciales, edificios de producción industrial, para lo cual la empresa podrá suscribir toda clase de contratos civiles y mercantiles permitidos por la ley.

Al 31 de diciembre del 2019 la compañía está construyendo el proyecto inmobiliario Urbanización Bonaterra, ubicado al sur de la ciudad de Esmeraldas. El proyecto está compuesto por 247 unidades inmobiliarias distribuidas en cuatro etapas, a la fecha de emisión del informe se han construido 28 viviendas independientes y 33 viviendas se encuentran en proceso de construcción.

1.2 Situación económica del Ecuador

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

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

La Administración de la Compañía considera que la situación del país ha originado varios efectos negativos en sus operaciones, principalmente en las ventas, por lo cual se han seguido adoptando medidas de ahorro y reestructuración de procesos con el fin de ser más eficientes con menos recursos. Adicionalmente, se han mantenido los precios de venta con un mínimo incremento para poder captar más clientes y tener una mayor incursión en el mercado.

1.3 Aprobación de estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos con la autorización de La Gerencia de la Compañía con fecha 10 de junio del 2020 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 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 presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para PYMES requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas y modificaciones

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) en julio de 2009.

En mayo de 2015 el IASB emitió Modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Cada modificación individual solo afecta a unos pocos párrafos, y en muchos casos solo a unas pocas palabras de la Norma, con excepción de las tres modificaciones siguientes:

a) Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo;

b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y

c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para la exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.5 Activos financieros -

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía solo mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales. 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.

(a) *Otros pasivos financieros*

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar proveedores, otras cuentas por pagar y obligaciones financieras y 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 -

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

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por cobrar comerciales: Corresponden a los montos adeudados por los clientes por la prestación de los servicios. Se espera cobrar en un año o menos si clasifica como activos corrientes, de lo contrario se presenta como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, considerando que el cobro de los mismos es hasta 90 días.

(b) Otros pasivos financieros

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

(i) Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos de hasta 90 días.

(ii) Obligaciones financieras: Las obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estas obligaciones se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado separado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Las comisiones en las que se incurre para la obtención de créditos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso las comisiones se difieren hasta que el préstamo se reciba.

Las obligaciones financieras se clasifican en el pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos, o una parte de 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.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.6 Inventarios

Los inventarios se valoran inicialmente al costo, posteriormente al menor de los siguientes valores: al costo (medido al costo promedio), y su valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado para los inventarios menos todos los costos estimados de finalización y los costos necesarios para realizar la venta.

Al 31 de diciembre de 2019, no se han reconocido pérdidas por deterioro de inventarios, debido a que la administración ha determinado que no existen cifras determinadas como deterioro.

2.7 Impuestos por recuperar

Corresponden básicamente a retenciones de Impuesto a la renta efectuada a terceros e Impuesto al Valor Agregado - IVA, generado en la adquisición de bienes y servicios. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.8 Otros activos -

Corresponde a los derechos fiduciarios representativos de los activos de la Compañía entregados a título de un fideicomiso mercantil.

2.9 Anticipos a proveedores

Corresponden principalmente al efectivo entregado a proveedores, para la realización de servicios relacionados con el contrato de construcción, los cuales se registran al momento de la entrega del efectivo, son liquidados con la entrega del servicio (principalmente con base en planillas de avance de obra y boletines) y no generan intereses. Debido a que sustancialmente se recuperan en el corto plazo, los mismos se clasifican como activos corrientes; aquellos que no tienen esta característica se presentan como activos no corrientes.

2.10 Activos fijos

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

La depreciación del resto de activos fijos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada para cada tipo de bienes, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas,

considerando sus valores residuales. 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 del activo fijo son las siguientes:

Tipo de bienes	Número de años
Equipos de oficina	10
Herramientas	10
Maquinaria y equipo	10
Equipo de computación	3

Las pérdidas y ganancias por la venta de Activos Fijos, 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 fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.11 Deterioro de activos no financieros (activos fijos)

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

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. En el caso que el monto del valor en libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros (activos fijos), debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.12 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta 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.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales de la Compañías están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos (15% o 18%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando 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 exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha generado impuestos diferidos.

2.13 Beneficios a los empleados

(a) Beneficios de corto plazo

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

(i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del Impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados.

(ii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

(iii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

(iv) Otras provisiones: corresponde a aportes personales y aportes patronales al IESS (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social), fondos de reserva, descuentos por préstamos a empleados.

(b) Beneficios de largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: la Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente, de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación laboral por desahucio solicitado por el empleador o trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento 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 otros resultados integrales en el año que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

2.14 Provisiones

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

2.15 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego deducir cualquier descuento o rebaja.

Venta de bienes

Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

Las estimaciones y politicas 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 aplicación del criterio profesional se encuentran relacionado con el siguiente concepto:

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

- Activo fijo: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año y se realiza un análisis del deterioro de sus activos fijos. (Nota 2.10)

- 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 se revertirán en el futuro.

- Provisiones por beneficios a empleados largo plazo: las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio. Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgo de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía, a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos a los cuales se enfrenta la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

Excepto por las obligaciones financieras y préstamos a relacionadas que causan interés a tasa fija, los activos y pasivos financieros de la Compañía no devengan ni causan intereses. En consecuencia, la Administración considera que la Compañía no está expuesta a este riesgo.

La Compañía no mide los pasivos financieros al valor razonable con cambio en resultados y no ejecuta transacciones de derivado. Por lo tanto, una variación en la tasa de interés no afectaría el importe registrado de los pasivos financieros a tasa de interés fija o los resultados de la Compañía.

(b) Riesgos de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar. El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

La Administración de la Compañía ha efectuado los análisis correspondientes del deterioro de su cartera y ha efectuado la mejor estimación para determinar el monto necesario de provisión, según las políticas descritas en la Nota 2.5.2.

(c) Riesgos de liquidez

El riesgo de liquidez que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados, principalmente con la entrega de efectivo. La Compañía monitorea semanalmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantiene una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

Al 31 de diciembre de 2019	Corto y largo plazo
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	31.334
Obligaciones con instituciones financieras corto y largo plazo	2.000.000
Préstamos por pagar a relacionadas	121.037
Cuentas por pagar a relacionadas	123.207
	2.275.578
Al 31 de diciembre de 2018	
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	6.092
Obligaciones con instituciones financieras corto y largo plazo	1.000.000
Préstamos por pagar a relacionadas	7.000
Cuentas por pagar a relacionadas	32.072
	1.045.164

4.2 Administración del riesgo de capital

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

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

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

	2019	2018
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	31.334	6.092
Cuentas por pagar relacionadas	123.207	32.072
Préstamos por pagar a relacionadas	121.037	7.000
Anticipo clientes	211.480	62.300
Obligaciones con instituciones financieras	2.000.000	1.000.000
Total obligaciones financieras y cuentas por pagar	2.487.058	1.107.464
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo	(14.576)	(218.694)
	2.472.482	888.770
Total patrimonio	214.916	8.487
Capital total	2.687.398	897.257
Ratio de apalancamiento	**92,0%**	**99,1%**

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	14.576	-	218.694	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar clientes	1.101	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	10.466	-	292	-
Total activos financieros	26.143	-	218.986	-
Pasivos finanacieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones con instituciones finaancieras	666.666	1.333.334	-	1.000.000
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por	31.334	-	6.092	-
Préstamos por pagar a relacionadas	121.037	-	7.000	-
Cuentas por pagar a relacionadas	123.207	-	32.072	-
Total pasivos financieros	942.244	1.333.334	45.164	1.000.000

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de cuentas por cobrar comerciales y otras, cuentas por pagar proveedores, relacionadas y otras, efectivo y equivalente de efectivo se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2019	2018
Caja	1.860	7.272
Bancos (1)	12.716	211.422
	14.576	218.694

(1) Mantenidos en cuentas corrientes con Banco de la Producción S.A. (Produbanco) y Banco Pichincha C.A.

La Compañía mantiene su efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

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

(1) Datos obtenidos de la página de Superintendencia de Bancos y Seguros al 30 de septiembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018, respectivamente.

7. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Composición:

	2019	2018
Clientes nacionales (1)	1.101	-

(1) Ver antigüedad de cartera a continuación:

	2019	2018
Cartera corriente	1.096	-
Cartera de 31 a 60 días	5	-
	1.101	-

8. ANTICIPOS A PROVEEDORES

	2019	2018
Anticipos a proveedores (1)	74.697	26.598

(1) Ver composición en:

	2019	2018
Segundo Betancourt	20.100	-
Laura Venegas	-	6.636
Pablo Rivera	-	5.007
Pedro Dávalos	-	2.885
Marieta Ordóñez	18.483	-
Tairon Simisterra	12.800	-
Roberston Vivar	7.096	4.114
Otros menores	16.218	7.956
	74.697	26.598

Corresponde a anticipos que son otorgados a proveedores con base en los acuerdos firmados con la Compañía. Estos acuerdos incluyen la reducción gradual de dichos anticipos, por cada factura de avance enviada por los proveedores. La composición de los avances pendientes de recuperación al final del año, se detallan a continuación:

9. OTROS ACTIVOS

Composición:

	2019	2018
Aporte Inicial - Fideicomiso	500	500
Derechos Fiduciarios	96.467	325.000
	96.967	325.500

Fideicomiso de Administración de Flujos "Fideicomiso Bonaterra": Mediante escritura pública celebrada el 17 de septiembre de 2018, la Compañía (constituyente), firmó el contrato de constitución del "Fideicomiso Bonaterra", cuyo administrador fiduciario es HEIMDALTRUST. Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

El beneficiario es la Corporación Financiera Nacional - CFN, mientras existan obligaciones pendientes por parte de la Compañía a favor de la Corporación Financiera Nacional - CFN. El Fideicomiso se constituye con la finalidad de llevar a cabo un proceso de titularización de cartera inmobiliaria, cuyos recursos serán destinados a la cancelación de las obligaciones que la Compañía mantiene con la Corporación Financiera Nacional - CFN.

10. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Composición:

	2019	2018
Interés pagado por anticipado (1)	35.280	-
Seguros Pagado por Anticipado	11.877	-
	47.157	-

(1) Al 31 de diciembre del 2019 la Compañía ha cancelado un interés anticipado a la Corporación Financiera Nacional - CFN de acuerdo a lo estipulado en el contrato de préstamo.

11. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

	2019	2018
Inventarios en construcción (1)	1.718.307	448.597

(1) Ver composición en:

	2019	2018
Estructura, pisos y paredes vivienda	583.071	117.397
Aceres vias y bordillos	171.297	81.501
Alimentación	45.790	-
Aluminio y vidrio vivienda	38.680	-
Carpintería y muebles	64.154	-
Cubiertas y recubrimientos vivienda	122.637	-
Dirección obra	11.786	11.786
Enlucidos vivienda	12.967	-
Excavación y relleno infraestructura	74.190	58.955
Garita, cerramientos, áreas comunales	77.341	7.956
Herramientas	20.926	20.926
Impuestos y costos legales	139.529	50.820
Instalacciones eléctricas	35.843	1.562
Materiales, instalaciones sanitarias	82.746	211
Materiales, redes	156.763	75.203
Obras exteriores, productos adicionales	16.777	-
Reparación y mantenimiento	11.066	11.066
Trabajos preliminares vivienda e infraestuctura	35.546	9.114
Acabados de pisos vivienda y pintura	37.101	-
Otros menores	3.865	2.100
	1.742.075	448.597

12. ACTIVOS FIJOS

Composición y movimiento:

Descripción	Terreno	Maquinaria y equipo	Equipo de oficina	Equipos de computación	Herramientas	Total
Al 1 de enero del 2018						
Costo	-	-	-	-	-	-
Depreciación acumulada	-	-	-	-	-	-
Valor en libros	-	-	-	-	-	-
Movimiento 2018						
Adiciones	68.000	36.041	967	94	147	105.249
Depreciación del año	-	(611)	(7)	(2)	(1)	(621)
Valor en libros	68.000	35.430	960	92	146	104.628
Al 31 de diciembre del 2018						
Costo	68.000	36.041	967	94	147	105.249
Depreciación acumulada	-	(611)	(7)	(2)	(1)	(621)
Valor en libros	68.000	35.430	960	92	146	104.628
Movimiento 2019						
Adiciones	36.517	2.881	-	1.179	-	40.577
Bajas	-	(1)	-	(1)	(147)	(149)
Bajas, depreciación	-	-	-	-	1	1
Depreciación del año	-	(3.465)	(87)	(172)	-	(3.724)
Valor en libros	104.517	34.845	873	1.098	-	141.333
Al 31 de diciembre del 2019						
Costo	104.517	38.921	967	1.272	-	145.677
Depreciación acumulada	-	(4.076)	(94)	(174)	-	(4.344)
Valor en libros	104.517	34.845	873	1.098	-	141.333

(1) Con fecha 31 de julio de 2019 se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad de Esmeraldas N°2492, por la compra de un lote de terreno N°003, ubicado en el barrio San Gerónimo, Parroquia Simón Plata Torres cantón y provincia Esmeraldas.

13. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	2019	2018
Seguros Sucre S.A.	15.338	3.297
Sonia Pico	7.293	1.844
Ciconsciv il S.A.	1.650	-
Incav it S.A.	-	-
Cris Peñafiel	1.053	-
Hidromax S.A.	1.041	-
Otros	4.959	951
	31.334	6.092

Corresponden a obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal y no generan intereses pues sus plazos no superan los 90 días.

14. ANTICIPOS CLIENTES

El movimiento y los saldos de los anticipos de clientes se presentan a continuación:

	2019	2018
Saldo inicial	62.300	-
Anticipos recibidos de clientes	925.951	63.800
Anticipos dev engados	(776.771)	(1.500)
Saldo final	211.480	62.300

Clasificación:

	2019	2018
Anticipo a devengarse en los próximos 12 meses	181.730	62.300
Anticipo a devengarse en más de 12 meses	29.750	-
	211.480	62.300

15. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Esta nota provee información sobre los términos contractuales de las obligaciones financieras de la Compañía que devengan intereses, los que son valorizados al costo amortizado.

Un resumen de las obligaciones financieras al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es el siguiente:

	N° operación	Tasa de interés nominal	Año de vencimiento	2019	2018
Préstamos bancarios:					
Corporación Financiera Nacional C.F.N	80003179	7.35%	2021	2.000.000	1.000.000
Composición:					
Pasivos corrientes				666.666	-
Pasivos no corrientes				1.333.334	1.000.000
				2.000.000	1.000.000

Los vencimientos anuales de los préstamos y obligaciones financieras no corriente por cada año subsiguiente al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son como siguen:

Año que terminará el 31 de diciembre de	2019	2018
2019	-	-
2020	666.666	-
2021	1.333.334	1.000.000
	2.000.000	1.000.000

16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y transacciones mantenidos durante los años 2019 y 2018 con partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de partes relacionadas a las entidades con Accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

(a) Saldos

Entidad	Relación	2019	2018
Anticipos a proveedores			
Compañía Anónima de Acabados y Diseños Evacdisa	Participación accionaria	66.133	-
Cuentas por pagar - corto plazo			
Compañía Anónima de Acabados y Diseños Evacdisa	Participación accionaria	123.207	32.072
Préstamos por pagar - corto plazo			
Compañía Anónima de Acabados y Diseños Evacdisa	Participación accionaria	48.037	-
Préstamos por pagar - largo plazo			
Marco Estupiñan	Accionista	73.000	7.000

(b) Transacciones

Pagos y préstamos

Sociedad	Relación	Transacción	2019	2018
Pagos				
Compañía Anónima de Acabados y Diseños Evacdisa	Participación Accionaria	Pagos	35.000	-
Marco Estupiñan	Accionista	Pagos	15.000	-
			50.000	-
Préstamo				
Compañía Anónima de Acabados y Diseños Evacdisa	Participación Accionaria	Préstamo (1)	83.037	-
Marco Estupiñan	Accionista	Préstamo	81.000	7.000
			164.037	7.000

(1) Corresponde a la entrega de US$80,000 en calidad de préstamo a una tasa de interés del 11,83% mensual, suscrito el 29 de agosto del 2019.

Anticipos entregados

Sociedad	Relación	Transacción	2019	2018
Anticipos				
Compañía Anónima de Acabados y Diseños Evacdisa	Participación Accionaria	Anticipos entregados	66.133	-

Compras

Sociedad	Relación	Transacción	2019	2018
Compras				
Compañía Anónima de Acabados y Diseños Evacdisa	Participación Accionaria	Compra de productos	883.032	180.308

(1) Los términos y condiciones bajo los cuales se realizaron estas operaciones son equiparables a otras transacciones de igual especie realizados con terceros.

17. IMPUESTOS POR RECUPERAR Y POR PAGAR

Composición:

	2019	2018
Impuestos por recuperar		
Retenciones en la fuente del Impuesto a la renta	408	128
Impuestos por pagar		
Retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado - IVA	529	819
Retenciones en la fuente del Impuesto a la renta	1.595	2.085
	2.124	2.904

18. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

(a) Conciliación Contable Tributaria

	2019	2018
Pérdida antes del impuesto a la renta	(310.840)	(61.022)
Más: Gastos no deducibles (i)	3.649	18.612
Pérdida tributaria	(307.191)	(42.410)
Tasa impositiva	25%	22%
Impuesto a la renta causado	-	-
Menos: Retenciones en la fuente años anteriores	(128)	-
Menos: Retenciones en la fuente del año	(280)	(128)
Crédito tributario a favor del contribuyente	(408)	(128)

(1) Incluye principalmente: a gastos no sustentados en comprobantes de venta por US$392 y beneficios pagados a la Gerencia General por US3,393.

(b) Impuesto a la renta diferido

Los activos por impuestos diferidos son atribuibles a lo siguiente:

	2019	2018
Activo por impuesto diferido:		
Por jubilación patronal y desahucio	994	709
Por amortización pérdidas tributarias	87.400	-
	88.394	709

El movimiento de las diferencias temporarias durante los años que terminaron el 31 de diciembre del 2019 y 2018 es el siguiente:

	Por provisiones jubilación patronal y desahucio	Por amortización pérdidas tributarias	Total
Al 1 de enero del 2018	-	-	-
Crédito a resultados por impuestos diferidos	709	-	709
Al 31 de diciembre del 2019	709	-	709
Crédito a resultados por impuestos diferidos	285	87.400	87.685
Al 31 de diciembre del 2019	994 (1)	87.400 (2)	88.394

(1) La Compañía reconoció en los años 2019 y 2018 un activo por impuesto diferido correspondiente a provisiones por jubilación patronal y desahucio permitidas según el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno; el cual será utilizado en el período en que se realizarán los pagos respectivos.

(2) La Compañía reconoció en el año 2019 un activo por impuesto diferido correspondiente a provisiones por amortización pérdidas tributarias permitidas según el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno; el cual será utilizado en el período en que se generen las utilidades

(c) Situación fiscal

Los años 2017 al 2019 están sujetos a una posible fiscalización por parte de la autoridad tributaria.

(d) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un Anexo de operaciones con partes relacionadas siempre y cuando se hayan efectuado operaciones con sus compañías relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US$3 millones y un informe de precios de transferencia, si tal monto es superior a US$15 millones. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2020 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente, exige que en su declaración de Impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía no está alcanzada para la presentación del informe en el año 2019 y 2018.

(e) Otros asuntos - Reformas tributarias -

El 29 de diciembre del 2019 se publicó la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)" en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.

Las principales reformas que entrarán en vigencia en el 2020, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio solo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.

- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de Impuesto a la renta por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de Impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional; y, iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.

- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% 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 empleo.

- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la renta pagado y el Impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio rubros si formaban parte del cálculo del anticipo.

- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US$5,000 a US$1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas reformas no tendrán un impacto en los estados financieros del año 2020.

19. BENEFICIOS DEFINIDOS

A continuación se adjunta las divulgaciones para el movimiento de los saldos de provisión de jubilación patronal y desahucio:

Composición:

	2019	2018
Jubilación patronal	1.328	2.154
Indemnización por desahucio	2.847	684
	4.175	2.838

a) El movimiento del año es el siguiente:

	Jubilación		Desahucio	
	2019	2018	2019	2018
Al 1 de enero	2.154	-	634	-
Costos por servicios actuales	355	2.154	551	684
Costos por intereses	70	-	162	-
(Ganancias)/pérdidas actuariales (1)	(1.251)	-	1.500	-
	1.328	2.154	2.847	684

(1) Se registran en Otros resultados integrales.

Los importes reconocidos en las cuentas de resultados son los siguientes:

	Jubilación		Desahucio	
	2019	2018	2019	2018
Costos por servicios actuales	355	2.154	551	684
Costos por intereses	70	-	162	-
Costos financiero anterior	-	-	-	-
Reversión reservas trabajadores salidos	-	-	-	-
	425	2.154	713	684

Las principales hipótesis actuariales usadas para la constitución de estas provisiones fueron:

	2019	2018
Tasa de descuento	8,21%	5,04%
Tasa de incremento salarial	0,02%	1,00%
Tasa de incremento de pensiones	N/A	N/A
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación (media)	11,80%	N/A

(1) Corresponden a las tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

20. CAPITAL SOCIAL

El capital social al cierre del 2019 y 2018 está representado por 68,800 acciones respectivamente, con un valor nominal de US$1,00 cada una.

21. RESULTADOS ACUMULADOS

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, u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los ingresos por actividades ordinarias se componen como sigue:

	2019	2018
Venta de inmuebles	829.500	-

23. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

2019	Costo de ventas	Gastos de ventas	Gastos de administración	Total
Herramientas menores	-	-	64.981	64.981
Costo de viviendas	635.484	-	-	635.484
Gastos del personal (1)	-	-	66.214	66.214
Promoción y publicidad	-	51.249	-	51.249
Mantenimiento vehículos y máquinas	-	-	42.752	42.752
Tasas e Impuestos	-	-	32.754	32.754
Suministros y materiales	-	-	7.667	7.667
Combustible	-	-	15.759	15.759
Gastos menores de Obra	-	-	15.390	15.390
Servicios básicos	-	-	7.297	7.297
Gasto jubilación patronal y desahucio	-	-	1.138	1.138
Gasto seguros	-	-	5.452	5.452
Honorarios profesionales	-	-	40.964	40.964
Depreciación	-	-	3.724	3.724
Transporte y movilización	-	-	2.516	2.516
Gasto no deducibles	-	-	516	516
Gastos de viaje y gestión	-	-	394	394
Productos adicionales vivienda	-	28.027	-	28.027
Otros menores	-	-	12.390	12.390
	635.484	79.276	319.908	1.034.668

2018	Costo de ventas	Gastos de ventas	Gastos de administración	Total
Promoción y publicidad	-	13.828	-	13.828
Gastos del personal (1)	-	-	12.850	12.850
Servicios de alimentación	-	-	6.883	6.883
Servicios básicos	-	-	5.130	5.130
Gasto seguros	-	-	2.944	2.944
Combustible	-	-	2.939	2.939
Gasto jubilación patronal y desahucio	-	-	2.838	2.838
Gasto no deducibles	-	-	2.723	2.723
Transporte y Movilizacion	-	-	2.442	2.442
Suministros y materiales	-	-	1.707	1.707
Honorarios Profesionales	-	-	1.250	1.250
Mantenimiento vehículos y máquinas	-	-	883	883
Gastos menores de Obra	-	-	842	842
Depreciación	-	-	621	621
Gastos de viaje y gestión	-	-	234	234
Otros menores	-	-	1.181	1.181
	-	13.828	45.467	59.295

(1) Incluye principalmente: sueldos, décimo tercero, décimo cuarto, aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS.

24. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como "pandemia global" al brote de coronavirus (Covid-19). Dados los efectos sanitarios de esta pandemia, el Gobierno del Ecuador se encuentra adoptando medidas tendientes a evitar su propagación, las cuales podrían tener impactos negativos en los niveles de actividad económica del país y, por consiguiente, en las operaciones de la Compañía. Actualmente, la Compañía no puede evaluar el impacto total del virus COVID-19 en su posición financiera futura y los resultados de las operaciones; sin embargo, dependiendo de los desarrollos futuros, puede tener un impacto negativo en las operaciones y resultados de la Compañía.

* * *