

**UNICCO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Contenido**

1.	Información general	- 10 -
2.	Situación financiera en el país	- 10 -
3.	Políticas contables significativas	- 10 -
4.	Estimaciones y juicios contables	- 16 -
5.	Gestión del riesgo financiero	- 16 -
6.	Instrumentos Financieros por categoría	- 17 -
7.	Efectivo	- 17 -
8.	Otras cuentas por cobrar	- 18 -
9.	Inventarios (construcciones en curso)	- 18 -
10.	Propiedad y equipo	- 18 -
11.	Obligaciones bancarias	- 18 -
12.	Cuentas por pagar comerciales	- 19 -
13.	Cuentas por pagar relacionadas	- 19 -
14.	Otras cuentas por pagar	- 19 -
15.	Pasivos de contrato	- 19 -
16.	Transacciones con partes relacionadas	- 20 -
17.	Gastos administrativos	- 20 -
18.	Impuesto a la renta	- 20 -
19.	Reformas tributarias	- 21 -
20.	Precios de transferencia	- 24 -
21.	Capital social	- 24 -
22.	Resultados acumulados	- 24 -
23.	Eventos subsiguientes	- 24 -
24.	Aprobación de los estados financieros	- 25 -

## **UNICCO S.A.**

### **1. Información general**

UNICCO S.A., es una Sociedad Anónima, constituida el 04 de julio del 2018 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 20 de julio del 2018, con una duración de 50 años.

Su objeto social es el desarrollo de proyectos de construcción y venta de bienes inmuebles de toda clase, lo cual incluye la realización de todo tipo de obras de ingeniería civil y arquitectura. La Compañía podrá comprar, vender, alquilar, administrar, entregar en comodato y en general explotar comercialmente todo tipo de bienes inmuebles, propios o de terceros, ya sean edificios de apartamentos o viviendas de cualquier índole, edificios no residenciales, galpones, bodegas, salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.

Para desarrollar su objeto social, la Compañía podrá realizar toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y más permitidos por la Ley y que se relacionan con su objeto social.

Proyecto inmobiliario de lujo ubicado en Cumbaya, cuenta con 19 departamentos: 13 departamentos de 2 y 3 habitaciones; y 6 lofts de 2 habitaciones.

NIMBUS HOLDING S.A., es propietaria del 94,90% del capital de UNICCO S.A., por lo que sus estados financieros se incorporan a los de su controladora.

### **2. Situación financiera en el país**

En el año 2019 la economía del país no tuvo el crecimiento esperado, los ingresos petroleros se mantuvieron, el déficit fiscal y el alto nivel de endeudamiento han originado falta de liquidez en ciertos sectores de la economía. Adicionalmente, la economía en forma generalizada se vio afectada por el paro nacional ocurrido en el mes octubre del 2019 y durante el año 2020 la situación fiscal se vio agravada por los factores detallados en la nota 23.

A pesar de las medidas implementadas por el gobierno, existe incertidumbre respecto a las circunstancias para que a mediano plazo el país mejore su condición.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada ha originado efectos en sus operaciones tales como: retraso en la última etapa de la obra de construcción.

### **3. Políticas contables significativas**

#### **3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento**

Los Estados Financieros de UNICCO S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, y según los requerimientos y opciones informados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de UNICCO S.A., es el Dólar de los Estados Unidos de América.

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

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

### 3.2 Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el estado de situación financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

### 3.3 Activos financieros

#### Reconocimiento

Una entidad reconocerá un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando exista un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad o un pasivo financiero o instrumento de patrimonio en otra entidad.

#### Medición inicial

Excepto para las cuentas por cobrar comerciales, en el reconocimiento inicial la Compañía medirá un activo financiero por su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

#### Clasificación

Una entidad clasificará los activos financieros según su medición posterior:

- Activo financiero a costo amortizado.
- Activo financiero a valor razonable con cambios en el resultado.
- Activo financiero a valor razonable con cambio en otros resultados integrales.

#### Medición posterior de activos financieros

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, considerando su clasificación:

- **Activo financiero a costo amortizado.-** los activos se mantienen para el cobro de flujos contractuales en fechas especificadas y que son únicamente pagos e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los ingresos por intereses deberán calcularse utilizando el método del interés efectivo. Una ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al costo amortizado se reconocerá en el resultado del periodo cuando el activo financiero se dé de baja en cuentas, se reclasifique a través del proceso de amortización, o para reconocer ganancias o pérdidas por deterioro de valor.
- **Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.-** los activos se mantienen para el cobro de flujos contractuales y para su venta y que los flujos de efectivo representan únicamente pagos e intereses sobre el importe del principal pendiente. Una ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida con cambios en otros resultados integrales se reconocerá en otro resultado integral, excepto las ganancias o pérdidas por deterioro de valor o por diferencias de cambio hasta que el activo financiero se dé de baja en cuentas o se reclasifique. Cuando un activo financiero se dé de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada anteriormente reconocida en otro resultado integral se reclasificará desde patrimonio al resultado del periodo como un ajuste de reclasificación.
- **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.-** aquellos activos financieros que no pueden ser medidos al costo amortizado o con cambios en otros resultados integrales. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados al momento de su clasificación como a costo amortizado.

Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado separado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

### Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. El devengamiento a la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

### Pérdidas por deterioro de los activos financieros

Para las cuentas por cobrar la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde su reconocimiento inicial.

Enfoque simplificado. - la Compañía aplica este enfoque para cuentas por cobrar comerciales, en el que la estimación del deterioro responderá a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de la vida de la cuenta, tanto en el reconocimiento inicial como en periodos posteriores.

### Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o sea transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad del activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

## **3.4 Pasivos financieros**

### Reconocimiento, medición inicial y clasificación

La Compañía reconocerá un pasivo financiero por todos sus derechos y obligaciones contractuales cuando y solo cuando se convierta en parte de las cláusulas contractuales.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

### Clasificación

Una entidad clasificará los pasivos financieros según se midan posteriormente sobre la base de los tres siguientes:

- Pasivo financiero a costo amortizado.
- Pasivo financiero a valor razonable.
- Pasivo financiero a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- presentará una ganancia o pérdida sobre un pasivo financiero designado como valor razonable.

Medición posterior de pasivos financieros.- después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- son obligaciones presentes provenientes de las operaciones de transacciones pasadas, tales como la adquisición de bienes o servicios.

Boja de pasivos financieros: la Compañía da de boja un pasivo financiero cuando y solo cuando se haya extinguido la obligación especificada en el contrato o haya sido cancelada.

### 3.5 Inventarios

Los inventarios de la Compañía se componen del costo de terrenos y edificio en proceso de construcción, los cuales se valoran al costo de adquisición o al valor razonable, el menor de los dos.

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.

### 3.6 Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce los ingresos cuando se satisface una obligación de transferencia de un bien o servicio comprometido a un cliente y este obtiene el control y a lo largo del tiempo cuando satisface la transferencia del bien o servicio comprometido al cliente.

La Compañía reconoce los ingresos por la transferencia de bienes o servicios por el importe al que tiene derecho por la contraprestación comprometida con los clientes.

La Compañía contabiliza un contrato con un cliente cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

1. Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
2. La Entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
3. La Entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
4. El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y,
5. Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará solo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

### 3.7 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto generado por el impuesto a la renta es la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido.

#### Impuesto corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integrales porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

#### Impuesto diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinados entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en



que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el período en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en la tasa del impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del estado de situación financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en la fecha de presentación de los Estados Financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual la Compañía espera, a la fecha del reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal.

#### Impuesto corriente y diferido para el periodo

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

### **3.8 Propiedad y equipo**

Los muebles, equipos y vehículos se declaran al costo menos su depreciación acumulado y pérdidas acumuladas de deterioro.

Los activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

Grupo	Tiempo
Equipo de cómputo	3 años
Muebles y enseres	10 años

Las vidas útiles son determinadas por la Administración de la Compañía en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

La depreciación está cargada de tal manera que elimina el costo o valorización de activos, además de terrenos en pleno dominio y propiedades bajo construcción, durante sus vidas útiles estimadas, usando el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales y el método de depreciación son revisados al final de cada año, con el efecto de cualquier cambio tomado en cuenta en una base potencial.

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo de propiedad y equipo es determinada como la diferencia entre los términos de venta y el valor en libros del activo, y es reconocida en resultados.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

### **3.9 Capital social y distribución de dividendos**

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

### 3.10 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

### 3.11 Estado de Flujo de Efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujo de efectivo, UNICCO S.A. ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de UNICCO S.A., así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

### 3.12 Cambios de políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

### 3.13 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los estados financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

### 3.14 Clasificación de cuentas en corrientes y no corrientes

En el estado de situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

### 3.15 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

#### Nuevas normas aplicadas por la Compañía

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de UNICCO S.A. respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2019.

#### Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a la Compañía que no entran aún en vigor

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Modificaciones</u>	<u>Fecha estimada aplicación en la Compañía</u>
Marco Conceptual	El Marco revisado es más completo que el anterior: su objetivo es proporcionar el conjunto completo de herramientas para el establecimiento de normas. Cubre todos los aspectos del establecimiento de normas, desde el objetivo de la información financiera, hasta la presentación y revelaciones.	1 de enero de 2020
NIF 3	El efecto de estos cambios es que la nueva definición de un negocio es más estrecha, lo que podría dar como resultado que se reconozcan menos combinaciones de negocios.	1 de enero de 2020

<b>Título y nombre normativo</b>	<b>Modificaciones</b>	<b>Fecha estimada aplicación en la Compañía</b>
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad	1 de enero del 2020
NIF 17	Reemplazará la NIF 4 Contratos de Seguros	1 de enero de 2021
NIF 10 y NIC 28	Establece enmiendas para la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado negocio conjunto.	No definido

La Compañía no ha concluido aún con el análisis de los principales impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

#### **4. Estimaciones y juicios contables**

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

##### **Estimaciones importantes**

La Compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo, llevan a una presentación razonable de los Estados financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

##### **4.1 Vidas útiles y deterioro de activos**

Como se describe en la Nota 3.6 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, plantas y equipos, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Compañía.

#### **5. Gestión del riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General y Financiera de la Compañía, mismos que se encargan de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, de los resultados de la Compañía.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

##### **Riesgo de liquidez**

Permanentemente se hacen previsiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez. La Administración monitorea el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, evaluando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

##### **Efectivo en bancos y activos financieros**

El efectivo en bancos y activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, se mantienen en instituciones financieras descritas a continuación:



Entidad Financiera Banco Bolivariano	Calificación	
	2019 AAA	2018 AAA

### Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la compañía, misma que demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla.

### Índices financieros

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD\$ 867.956
Índice de liquidez	1.3 veces
Pasivos totales / patrimonio	3.9 veces
Deuda financiera / activos totales	28%

La Administración considera que los indicadores financieros están dentro de los rangos en base al tamaño y sector en el que se desenvuelve la Compañía.

## **6. Instrumentos Financieros por categoría**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

	Nota	31 de Diciembre		
		2019		2018
		Corriente	No Corriente	Corriente
<b>Activos financieros:</b>				
Cuentas amortizadas:				
Efectivo y bancos	7	91.646	-	21.545
Otras cuentas por cobrar	8	76.954	-	17.468
<b>Total</b>		<b>168.600</b>	<b>-</b>	<b>39.013</b>
<b>Pasivos financieros:</b>				
Cuentas amortizadas:				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12/13/14	1.266.770	-	967.182
Préstamos	11	808.333	161.667	-
<b>Total</b>		<b>2.075.103</b>	<b>161.667</b>	<b>967.182</b>

## **7. Efectivo**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2019	2018
Fondo de caja	206	200
Bancos	91.440	21.345
<b>Total</b>	<b>91.646</b>	<b>21.545</b>

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

#### 8. Otras cuentas por cobrar

Los saldos de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2019	2018
Anticipo proveedores	74.939	5.468
Gastos	2.000	2.000
Otros anticipos	15	10.000
<b>Total</b>	<b>76.954</b>	<b>17.468</b>

Los saldos de anticipos en su mayoría se encuentran concentrados en los proveedores: Londoño Constructores, Lalama Villacís Fabian, Mosquera Reichenberger Carlos, los cuales serán liquidados en el año 2020.

#### 9. Inventarios (construcciones en curso)

Actualmente el proyecto consta de 19 departamentos, en el sector de Cumbayá, está en etapa de construcción, se prevé culminar en el año 2020, por lo que la totalidad de inventarios se espera recuperar en un periodo no mayor a 24 meses. A continuación los saldos de inventarios por construcciones en curso al 31 de diciembre del 2019 y 2018:

	31 de Diciembre	
	2019	2018
Costos directos	2.067.961	50.608
Costos indirectos	460.725	104.841
Terrenos	750.000	750.000
<b>Total</b>	<b>3.278.686</b>	<b>905.149</b>

#### 10. Propiedad y equipo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los saldos de propiedad y equipo son los siguientes:

Descripción	31 de Diciembre	
	2019	2018
Equipo de cómputo	3.003	-
Muebles y enseres	949	-
Depreciación acumulada	(1.074)	-
<b>Total</b>	<b>2.878</b>	<b>-</b>

Descripción	2019		
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Equipo de cómputo	-	3.003	3.003
Muebles y enseres	-	949	949
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>3.952</b>	<b>3.952</b>
Depreciación acumulada	-	(1.074)	(1.074)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>2.878</b>	<b>2.878</b>

#### 11. Obligaciones bancarias

Un resumen de las obligaciones bancarias se detalla a continuación:

	31 de Diciembre		
	2019		2018
	Corriente	No corriente	Corriente
Obligaciones con Instituciones Bancarias	808.333	161.667	-
Corresponde a préstamo con el Banco Bolivariano cuyo tasa asciende a 9% anual, con vencimiento en febrero del año 2021.			
<b>Total</b>	<b>808.333</b>	<b>161.667</b>	<b>-</b>

## 12. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el detalle de saldos de cuentas por pagar comerciales es el siguiente:

Descripción	31 de Diciembre	
	2019	2018
Proveedores locales	21.770	16.933
<b>Total</b>	<b>21.770</b>	<b>16.933</b>

El período de crédito promedio de compras de ciertos bienes es 30 días desde la fecha de la factura.

## 13. Cuentas por pagar relacionadas

A continuación, se muestra un resumen de cuentas por pagar relacionadas al 31 de diciembre del 2019 y 2018:

Descripción	31 de Diciembre	
	2019	2018
Relacionados	1.095.000	899.200
<b>Total</b>	<b>1.095.000</b>	<b>899.200</b>

Los préstamos mantenidos con los accionistas de la Compañía no fueron medidos al costo amortizado debido a que no se cuenta con las condiciones necesarias para hacerlo, esto porque no se han definido sus plazos de vencimiento.

## 14. Otras cuentas por pagar

A continuación, se muestra un resumen de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2019 y 2018:

Descripción	31 de Diciembre	
	2019	2018
Otras cuentas por pagar (*)	150.000	51.049
<b>Total</b>	<b>150.000</b>	<b>51.049</b>

(\*) En su mayoría están conformados por valores por pagar a la Compañía Londoño Arquitectos Cia. Ltda., por el diseño de la Construcción del proyecto inmobiliario.

## 15. Pasivos de contrato

A continuación, se muestra un resumen de los anticipos recibidos al 31 de diciembre del 2019:

Descripción	31 de Diciembre 2019
Saldo inicial	-
Reconocimiento	490.780
Saldo final pasivos de corto plazo	490.780

A continuación el detalle de los anticipos recibidos:

Departamento	Monto
307	213.030
101	150.000
405	105.750
106	22.000
<b>Total</b>	<b>490.780</b>

#### 16. Transacciones con partes relacionadas

A continuación se resumen las principales transacciones con Compañías Relacionadas en el año 2019:

##### Transacciones y saldos comerciales

Año 2019

Cuentas	Yacfood Servicios de Alimentación S.A.	Nimbus Holding	Total
Cuentas por pagar	51	-	51
Compras	61	-	61
Otros por pagar	-	887.429	887.429

##### Beneficios a corto plazo pagados a personal clave gerencial de la Entidad

El total de beneficios a corto plazo percibidos por el personal de la Entidad durante el año 2019 asciende a USD\$ 105.520

#### 17. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción	31 de Diciembre 2019	2018
Gastos administrativos	36.615	25.233
Gastos del personal	28.985	-
<b>Total</b>	<b>65.600</b>	<b>25.233</b>

#### 18. Impuesto a la renta

De conformidad con Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera Publicada en el registro oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2018, la tarifa para el impuesto a la renta a partir del año 2019 se calculará en un 25% (22% micro y pequeñas empresas) sobre las utilidades sujetas a distribución siempre y cuando la participación de los socios o accionistas en el cien por ciento correspondiente a personal naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando la Compañía tenga participación accionaria de personas naturales o sociedades cuya residencia sea en paraísos fiscales se deberá considerar lo siguiente:

Participación menor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	40%	28%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	60%	25%
Participación mayor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	55%	28%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	45%	25%

Cuando una sociedad residente en el Ecuador distribuya o entregue utilidades, dividendos o beneficios, a favor de personas naturales residentes en el Ecuador y a sociedades y personas naturales residentes en el exterior deberá efectuar una retención en la fuente de impuesto a la renta de conformidad con lo establecido en el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Esta disposición aplica también para los utilidades, dividendos o beneficios anticipados; así como también, para los préstamos a accionistas conforme lo dispuesto en la Ley; sin perjuicio de la retención respectiva que constituye crédito tributario para la sociedad que efectúe el pago.

Sin perjuicio de la retención establecida en el párrafo anterior, cuando una sociedad distribuya dividendos y otros beneficios con cargo a utilidades a favor de sus socios o accionistas, antes de la terminación del ejercicio económico y, por tanto, antes de que se conozcan los resultados de la actividad de la sociedad, ésta deberá efectuar la retención del 25% sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y dentro de los plazos previstos en este Reglamento y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de impuesto a la Renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Descripción	2019	2018
Pérdida según libros antes de impuesto a la renta	(65.600)	(25.233)
Más gastos no deducibles	1.313	470
<b>Base imponible</b>	<b>(64.287)</b>	<b>(24.763)</b>
Impuesto a la renta calculado por el 25%	-	-
<b>Impuesto a la renta conforme registrado en resultados</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto, están abiertos para revisión los ejercicios del periodo fiscal 2018 y 2019.

## 19. Reformas tributarias

El 31 de diciembre del 2019, se publicó la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria.

A continuación, se resumen sus principales reformas:

### **Creación de Nuevos Impuestos**

#### Contribución Única y Temporal

Las sociedades que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares estarán obligadas al pago de esta contribución. Se pagará para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, hasta el 31 de marzo de cada año. El valor a pagar no será superior al 25% del impuesto a la renta causado en el ejercicio 2018.

Las tarifas son las siguientes:

Ingresos gravados desde	Ingresos gravados hasta	Tarifa
1.000.000,00	5.000.000,00	0,10%
5.000.000,01	10.000.000,00	0,15%
10.000.000,01	En adelante	0,20%

### **Reformas al Código Tributario**

Se agrega un listado de los derechos que tienen las personas y sociedades en calidad de sujetos pasivos de impuestos, tales como: imparcialidad, no discriminación, a no proporcionar documentos ya presentados, etc.



Se incluye una forma de determinación directa con base a catastros o registros, conformados por información y documentación que posea la Administración Tributaria.

#### **Reformas al pago de dividendos**

La distribución de dividendos será exenta únicamente a favor de sociedades ecuatorianas (distribución a sociedades y personas extranjeras ya no estará exenta).

El ingreso gravado será igual al 40% del dividendo distribuido. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales residentes en el Ecuador retendrán hasta el 25% sobre el ingreso gravado. Las sociedades que distribuyan dividendos a no residentes en el Ecuador retendrán aplicando la tarifa general para sociedades. Si la sociedad que distribuye dividendos incumple su deber de informar la composición societaria deberá retener sobre los mismos la máxima tarifa de personas naturales.

#### **Ingreso de actividades agropecuarias**

Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la Renta Único conforme a diferentes rangos.

#### **Exenciones de Impuesto a la Renta**

Para depósitos e inversiones a plazo fijo con plazo igual o mayor a 360 días se mantiene exención, incluso si existiesen pagos de rendimientos antes del vencimiento.

Aquellos derivados de la ejecución de proyectos financiados con créditos o fondos de carácter no reembolsable de gobierno o gobierno percibidos por empresas extranjeras de nacionalidad del donante.

Se regula la exoneración prevista para fusiones entre instituciones del sistema financiero popular y solidario.

#### **Provisiones de jubilación patronal y desahucio**

Constituyen ingreso gravado, las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible y que no se hayan efectivamente pagado a favor de los beneficiarios de tal provisión.

Serán deducibles, las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actualmente formulados por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa; y,
- b. Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.

#### **Límite para la deducción de intereses generados en créditos externos**

La deducción de intereses generados en créditos externos contratados por partes relacionados se mantiene en el 300% (deuda relacionada / patrimonio) solo para bancos, compañías de seguros y entidades del sector financiero popular y solidario. Para el resto de las sociedades y personas naturales los intereses pagados a partes relacionados o independientes serán deducibles hasta el 20 % del EBITDA de cada año.

#### **Reformas impuesto al valor agregado**

Se incluye las siguientes transferencias como bienes gravados con tarifa 0%:

- Flores, follojes y ramas.
- Tractores de hasta 300hp que se utilice para cualquier actividad agropecuaria.

- Glucómetros, lancetas, tiras reactivas, para medir la glucosa, bandas de insulina.
- Papel periódico.
- Embarcaciones, maquinaria, equipos de navegación y materiales para el sector pesquero artesanal.
- El suministro de dominios de páginas web, hosting, cloud computing.
- Servicio de carga electrónica para la recarga de todo tipo de vehículos electrónicos.

Se incluye las siguientes transferencias como bienes gravados con tarifa 0%:

- Servicios digitales cuando el consumo se realice por un residente o un establecimiento permanente de un no residente.
- Servicios brindados por artesanos calificados que superen los límites establecidos para llevar contabilidad.

#### **Régimen Impositivo para Microempresas**

Comprende a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales y es aplicable para todas microempresas, salvo aquellos que se encuentren bajo el RISE o los contribuyentes cuyas actividades económicas sean actividades inmobiliarias, de servicios profesionales, ocupación liberal, relación de dependencia o para quienes perciban exclusivamente rentas de capital.

Las microempresas permanecerán en este régimen, mientras perdure su condición, sin que en ningún caso su permanencia sea mayor a 5 ejercicios fiscales y deberán llevar contabilidad y declarar sus impuestos según lo siguiente:

- Impuesto a la Renta: Aplicarán la tarifa del 2% sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial, y aplicarán la tarifa general sobre ingresos de fuente distinta a la actividad empresarial. No serán agentes de retención excepto pagos al exterior, distribución de dividendos o en pagos a empleados en relación de dependencia.
- IVA: Declaración semestral y no serán agentes de retención excepto en el caso de importación de servicios.
- ICE: Declaración semestral.

#### **Impuesto a la Salida De Divisas**

Se disminuye a 180 días calendario o más el mínimo de plazo de créditos externos para aplicar la exoneración del ISD y se incluye que los mismos también pueden ser destinados a inversión en derechos representativos de capital.

Se elimina la exclusión a la exoneración de ISD de dividendos distribuidos a sociedades o personas naturales domiciliadas en paraísos fiscales pero se aclara que no aplicaría tal exoneración cuando los dividendos se distribuyan a favor de sociedades extranjeras de las cuales, a su vez, dentro de su cadena de propiedad, posean derechos representativos de capital, las personas naturales o sociedades residentes o domiciliadas en el Ecuador que sean accionistas de la sociedad que distribuye los dividendos.

Se elimina la condición de permanencia en el país de 360 días calendario de las inversiones nacionales provenientes del exterior, y en inversiones efectuadas en el exterior por valores emitidos por sociedades residentes, para que aplique la exoneración de ISD en el pago de los rendimientos que generen los mismos y de su capital, y en el caso de que se pague en favor de residentes en Ecuador.

Se excluye de la exoneración de ISD en los pagos efectuados a partes relacionadas, por rendimientos financieros, ganancias de capital, y capital, de depósitos a plazo fijo o inversiones, con recursos provenientes del exterior, en instituciones del sistema financiero nacional.

#### **Reducción del impuesto a la renta para zonas afectadas por la paralización nacional de octubre del 2019**

Se establece una reducción del 10% del Impuesto a la Renta del ejercicio 2019 a los contribuyentes domiciliados en las provincias de Carchi, Imbabura, Bolívar, Chimborazo, Tungurahua, Cotacachi, Cañar, Azuay y Loja, cuya actividad sea agrícola, ganadera, agroindustrial o turística.

#### **20. Precios de transferencia**

Los contribuyentes deben considerar las operaciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas tanto en el exterior como en el Ecuador, de acuerdo a la siguiente:

- Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (USD\$ 3.000.000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.
- Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD\$ 15.000.000), deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia.

Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019, no superaron el importe acumulado mencionada.

#### **21. Capital social**

El capital social autorizado de la Compañía asciende a USD\$ 800.000 dividido en ochocientos mil acciones nominativas y ordinarias de un dólar (USD\$ 1) cada una.

UNICCO S.A. efectuó un incremento de capital, por un monto de, USD\$ 799.200 cuya fecha de inscripción en el registro mercantil fue 19 de julio del 2019, el mencionado incremento se realizó utilizando la cuenta por pagar accionistas.

#### **22. Resultados acumulados**

Esta cuenta está conformada por:

**Pérdidas acumuladas:**

El saldo de esta cuenta está conformado por pérdidas generadas, las cuales podrán ser compensadas con futuras utilidades o a su vez podrán ser diluidas con la utilización del saldo de reservas patrimoniales o absorbidas por los socios o accionistas con pasivos existentes.



#### **23. Eventos subsecuentes**

Debido a la declaratoria por parte del Estado Ecuatoriano de emergencia sanitaria el 11 de marzo y del estado de excepción el 16 de marzo del 2020, originado por la propagación a nivel mundial COVID-19, así como la disminución del precio del petróleo, el declive de los mercados financieros, el decremento en la bolsa de valores y la poca probabilidad de nuevas inversiones, se prevé una importante afectación en la economía nacional y mundial que sin duda influirá en una reducción del consumo de manera generalizada, afectando así las operaciones de la Compañía.

Por la situación antes indicada las Empresas constructoras deben cumplir con las medidas de distanciamiento social por lo cual el proyecto inmobiliario de lujo ubicado en Cumbaya estará paralizada hasta que el gobierno tome medidas respecto a la reactivación del sector de construcción.

**24. Aprobación de los estados financieros**

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

	
Federico Pérez Ayala Presidente	Martha Múñez Contador General

---