

**PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.**

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018

En conjunto con el Informe de Auditoria emitido por un Auditor Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de  
PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A. al 31 de diciembre del 2019 y 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

### Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

6. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene saldos con partes relacionadas por cobrar de US\$1,312,355 (2018: US\$1,883,015) y por pagar de US\$6,895,081 (2018: US\$1,643,763), tal como se expone en la Nota 8. PARTES RELACIONADAS.

7. Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A. continuará como empresa en marcha. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía presenta pérdidas acumuladas. De acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se encuentra en causal de disolución por presentar pérdidas por más del 60% del capital social y reservas. En la Nota 2. EMPRESA EN MARCHA, la Administración presenta su plan para superar esta situación. Los estados financieros adjuntos no incluyen ajustes y/o reclasificaciones resultantes de esta incertidumbre.
8. Queremos llamar la atención sobre la Nota 21. EVENTOS SUBSECUENTES de los estados financieros, que describe la incertidumbre relacionada con los efectos de las medidas ordenadas a partir del 13 de marzo del 2020 por el gobierno ecuatoriano para contener la propagación del Covid-19 en el país. Hasta la fecha de la emisión de esta opinión (Julio 29, 2020), la Compañía que se dedica principalmente a la compraventa de propiedades; así como toda clase de operaciones inmobiliarias incluyendo el financiamiento y venta de lotes para vivienda, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, ha estado operando parcialmente de la manera que se describe en la Nota 21. EVENTOS SUBSECUENTES. Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esta situación; sin embargo, no nos es posible aún establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros y las operaciones futuras.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

9. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Julio 29, 2020, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.
10. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

11. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
12. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA.
13. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

## Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

14. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

## Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

15. El Informe de Cumplimiento Tributario de PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A., al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.
16. Estos estados financieros deben leerse juntamente con los estados financieros de Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. y Subsidiarias, los cuales se presentan por separado.
17. El Informe de los Auditores Independientes sobre la aplicación de ciertos procedimientos convenidos sobre prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador  
Julio 29, 2020

  
Teresa Hansen-Holm  
Matricula CPA 23.895

  
Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.  
SC. RNAE - 003

### Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros de PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha, ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

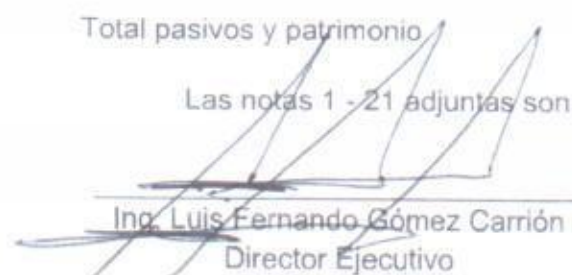
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

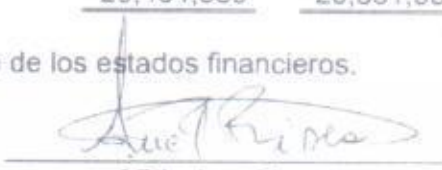
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

|                                             | <u>Notas</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---------------------------------------------|--------------|-------------|-------------|
| <u>ACTIVOS</u>                              |              |             |             |
| Efectivo                                    | 6            | 727,831     | 944,792     |
| Cuentas por cobrar                          | 7            | 5,484,339   | 3,784,525   |
| Partes relacionadas                         | 8            | 365,874     | 368,424     |
| Inventarios                                 | 9            | 5,780,045   | 6,844,289   |
| Gastos pagados por anticipado               |              | 2,654       | 3,371       |
| Total activo corriente                      |              | 12,360,743  | 11,945,401  |
| Propiedades, instalaciones y equipos, neto  | 10           | 1,500,623   | 1,460,074   |
| Inversiones permanentes                     | 11           | 4,718,259   | 4,910,558   |
| Cuentas por cobrar                          | 7            | 599,441     | 607,719     |
| Partes relacionadas                         | 8            | 946,481     | 1,514,591   |
| Otros activos                               | 12           | 151,413     | 155,023     |
| Impuesto diferido                           | 17           | 177,429     | 237,985     |
| Total activos                               |              | 20,454,389  | 20,831,351  |
| <u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>                 |              |             |             |
| <u>PASIVOS</u>                              |              |             |             |
| Obligaciones financieras                    | 13           | 3,733,332   | 4,096,881   |
| Cuentas y documentos por pagar              | 14           | 3,446,543   | 4,834,347   |
| Partes relacionadas                         | 8            | 3,876,548   | 361,830     |
| Gastos acumulados                           | 15           | 172,629     | 191,312     |
| Total pasivo corriente                      |              | 11,229,052  | 9,484,370   |
| Obligaciones financieras                    | 13           | 3,934,107   | 8,151,309   |
| Cuentas y documentos por pagar              | 14           | 148         | 309         |
| Partes relacionadas                         | 8            | 3,018,533   | 1,281,933   |
| Obligaciones por beneficios a los empleados | 16           | 557,816     | 495,158     |
| Impuesto diferido                           | 17           | 126,884     | 129,176     |
| <u>PATRIMONIO</u>                           |              |             |             |
| Capital social                              | 18           | 20,000      | 20,000      |
| Aportes para futuras capitalizaciones       | 18           | 3,203,125   | 3,203,125   |
| Reserva legal                               | 18           | 10,000      | 10,000      |
| Resultados acumulados                       | 18           | (1,645,276) | (1,944,029) |
| Total patrimonio                            |              | 1,587,849   | 1,289,096   |
| Total pasivos y patrimonio                  |              | 20,454,389  | 20,831,351  |

Las notas 1 - 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Luis Fernando Gómez Carrión  
Director Ejecutivo

  
CPA. Ana Rivera  
Contadora

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

|                                                                           | <u>Notas</u> | <u>2019</u>            | <u>2018</u>            |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------|------------------------|
| Ventas netas                                                              |              | 10,497,919             | 7,692,605              |
| Costo de ventas                                                           |              | <u>(6,771,882)</u>     | <u>(4,444,206)</u>     |
| Utilidad bruta                                                            |              | 3,726,037              | 3,248,399              |
| <u>Gastos</u>                                                             |              |                        |                        |
| Gastos ventas                                                             |              | (394,657)              | (406,829)              |
| Gastos administrativos                                                    |              | (1,475,562)            | (1,225,765)            |
| Gastos financieros                                                        |              | (747,060)              | (721,766)              |
| Otros gastos                                                              |              | <u>(504,128)</u>       | <u>(384,391)</u>       |
| Total gastos                                                              |              | <u>(3,121,407)</u>     | <u>(2,738,751)</u>     |
| Utilidad operativa                                                        |              | 604,630                | 509,648                |
| Otros ingresos, neto                                                      | 19           | <u>54,212</u>          | <u>42,032</u>          |
| Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias |              | 658,842                | 551,680                |
| Participación a trabajadores                                              | 17           | (98,826)               | (82,752)               |
| Impuesto a las ganancias                                                  | 17           | <u>(252,928)</u>       | <u>(199,674)</u>       |
| Utilidad neta del ejercicio                                               |              | <u>307,088</u>         | <u>269,254</u>         |
| Utilidad neta del ejercicio                                               |              | <u>2019</u><br>307,088 | <u>2018</u><br>269,254 |
| <u>Otro resultado integral</u>                                            |              |                        |                        |
| (Pérdida) actuarial                                                       | 16           | <u>(6,245)</u>         | <u>(38,123)</u>        |
| Resultado integral del año                                                |              | <u>300,843</u>         | <u>231,131</u>         |

Las notas 1 - 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Luis Fernando Gómez Carrión  
Director Ejecutivo

  
CPA. Ana Rivera  
Contadora

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

|                                         | Capital social | Aportes para futuras capitalizaciones | Reserva legal | Resultados acumulados                        |                       |                             |
|-----------------------------------------|----------------|---------------------------------------|---------------|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
|                                         |                |                                       |               | Ajustes acumulados por transición a las NIIF | Resultados acumulados | Total resultados acumulados |
| Saldos a diciembre 31, 2017             | 20,000         | 2,244,888                             | 10,000        | 12,464                                       | (2,332,355)           | (2,319,891)                 |
| Aportes, ver Nota 18. <u>PATRIMONIO</u> |                |                                       |               |                                              |                       |                             |
| Ajustes                                 |                | 958,237                               |               |                                              | 0                     | 958,237                     |
| Otro resultado integral                 |                |                                       |               | 144,731                                      | 144,731               | 144,731                     |
| Utilidad neta del ejercicio             |                |                                       |               | (38,123)                                     | (38,123)              | (38,123)                    |
|                                         |                |                                       |               | 269,254                                      | 269,254               | 269,254                     |
| Saldos a diciembre 31, 2018             | 20,000         | 3,203,125                             | 10,000        | 12,464                                       | (1,956,493)           | (1,944,029)                 |
| Ajustes                                 |                |                                       |               |                                              |                       |                             |
| Otro resultado integral                 |                |                                       |               | (2,090)                                      | (2,090)               | (2,090)                     |
| Utilidad neta del ejercicio             |                |                                       |               | (6,245)                                      | (6,245)               | (6,245)                     |
|                                         |                |                                       |               | 307,088                                      | 307,088               | 307,088                     |
| Saldos a diciembre 31, 2019             | 20,000         | 3,203,125                             | 10,000        | 12,464                                       | (1,657,740)           | (1,645,276)                 |
|                                         |                |                                       |               |                                              |                       | 1,587,849                   |

Las notas 1 a 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Luis Fernando Gómez Carrión  
Director Ejecutivo

  
CPA. Ana Rivera  
Contadora

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

|                                                                                                                         | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>                                                                 |             |             |
| Resultado integral del año                                                                                              | 300,843     | 231,131     |
| Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo provisto (utilizado) en actividades de operación |             |             |
| Depreciación                                                                                                            | 55,969      | 49,917      |
| Ajuste por valor patrimonial proporcional, neto                                                                         | 193,483     | 189,921     |
| Participación a trabajadores e impuesto a las ganancias                                                                 | 351,754     | 282,426     |
| Obligaciones por beneficios a los empleados                                                                             | 68,993      | 56,815      |
| Otro resultado integral                                                                                                 | 6,245       | 38,123      |
| Ajustes                                                                                                                 | (2,090)     | (1,979)     |
| <u>Cambios netos en activos y pasivos</u>                                                                               |             |             |
| Cuentas por cobrar y otros activos                                                                                      | (1,228,971) | (3,490,892) |
| Inventarios                                                                                                             | 1,064,244   | (2,383,274) |
| Cuentas por pagar y otros                                                                                               | 3,651,022   | 2,870,468   |
| Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación                                                          | 4,461,492   | (2,157,344) |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>                                                                 |             |             |
| Adquisición de propiedades, instalaciones y equipos, neto                                                               | (96,518)    | (100,118)   |
| Aportes de capital, neto                                                                                                | (1,184)     | (7,818)     |
| Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión                                                                   | (97,702)    | (107,936)   |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>                                                              |             |             |
| Obligaciones bancarias                                                                                                  | (4,580,751) | 2,182,751   |
| Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiación                                                       | (4,580,751) | 2,182,751   |
| (Disminución) neta en efectivo                                                                                          | (216,961)   | (82,529)    |
| Efectivo al comienzo del año                                                                                            | 944,792     | 1,027,321   |
| Efectivo al final del año                                                                                               | 727,831     | 944,792     |

Las notas 1 - 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Luis Fernando Gómez Carrión  
Director Ejecutivo

CPA. Ana Rivera  
Contadora

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A. se constituyó el 2 de febrero de 1995 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la compraventa de propiedades; así como toda clase de operaciones inmobiliarias incluyendo el financiamiento y venta de lotes para vivienda, ver Notas 9. INVENTARIOS, 11. INVERSIONES PERMANENTES, 14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR y 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía se encuentra desarrollando el proyecto inmobiliario denominado Pacífica.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 29 de marzo del 2019.

2. EMPRESA EN MARCHA

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A. continuará como empresa en marcha.

En los últimos 3 años, la Compañía se ha visto afectada principalmente por la vigencia de la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía presenta pérdidas acumuladas por US\$1,645,276 (2018: US\$1,944,029).

Dentro de los planes de la Administración, se incluye:

- Evaluar la posibilidad de que los Accionistas decidan capitalizar, parcialmente, valores que tienen como Aportes para futuras capitalizaciones; o, la absorción con aportes de las pérdidas acumuladas.
- Fortalecimiento de la estructura comercial de la Compañía.
- Obtención de resultados operacionales del 4%.

- Continuar con la comercialización de los terrenos y departamentos de la Urbanización Pacífica sería la principal fuente de ingresos que tendría la Compañía hasta el año 2021, registrando utilidades que fortalezcan la estructura patrimonial.
- Reactivación del desarrollo de la Urbanización Sotileza en el 2020.

Los estados financieros adjuntos fueron preparados bajo el concepto de empresa en marcha y no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos y pasivos, que podrían resultar de esta incertidumbre.

### 3. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

#### a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico está generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

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

#### b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Inventarios

Los inventarios se encuentran a su valor razonable.

d) Propiedades, instalaciones y equipos

Las propiedades, instalaciones y equipos se encuentran presentados bajo el modelo del valor razonable, reconociendo en el año los cambios en resultados.

Las propiedades, instalaciones y equipos se presentan a su valor razonable menos la depreciación acumulada. La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en los años de vida útil estimados de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

|               |              |
|---------------|--------------|
| Edificios     | 20 a 50 años |
| Instalaciones | 10 años      |
| Otros         | 3 a 10 años  |

e) Inversiones permanentes

Las inversiones permanentes consisten principalmente en: i) Inversiones en acciones que se registran de acuerdo con el método de participación patrimonial, cuando el porcentaje de inversión sobre el capital de la asociada es del 20% hasta el 50%, las demás se encuentran registradas al costo; y, ii) Participaciones de fideicomisos que están registradas al valor de fondo patrimonial, según los estados financieros provistos por las administradoras de fondos y fideicomisos.

La Compañía evalúa si sus activos clasificados como inversiones permanentes en proyectos inmobiliarios se han visto deteriorados. De ser así, la Compañía reconocerá, medirá y revelará dicho deterioro, con base en lo establecido en la NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos, ver Nota 11. INVERSIONES PERMANENTES.

f) Otros activos

Los otros activos incluyen las futuras inversiones por proyectos que se componen del costo de terrenos, urbanización y construcción de los diferentes proyectos que se encuentran registrados al costo de adquisición o construcción.

g) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

h) Obligaciones por beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

El estudio actuarial se realiza en base a supuestos actuariales. Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones sobre las variables que determinarán el costo final de proporcionar los beneficios post-empleo. Las suposiciones actuariales serán compatibles entre sí cuando reflejen las relaciones económicas existentes entre factores tales como la inflación, tasas de aumento de los salarios y tasas de descuento.

Las hipótesis actuariales utilizadas por Actuaría Consultores Cía. Ltda. para determinar la provisión presentada en el informe son las siguientes:

|                              | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Tasa de descuento            | 8.21%       | 7.72%       |
| Tasa de rotación de personal | 10.26%      | 11.62%      |
| Tasa de incremento salarial  | 1.50%       | 1.50%       |

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el 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 empresa o empleador.

i) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

La Compañía reconoce ingresos: i) Por derecho de copropiedad de los bienes inmuebles del "Proyecto Pacifica" de acuerdo con el método de grado de avance de obra; y, ii) Por intereses ganados por el financiamiento, los cuales se reconocen al cobro de los mismos.

j) Nuevos pronunciamientos contables

Las normas que entraron en vigor durante los años 2019 y 2018 son las siguientes:

| <u>Norma</u> | <u>Tema</u>                                                                                                                                      | <u>Aplicación obligatoria<br/>a partir de:</u> |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| NIIF 9       | Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.                | 1 de enero 2018                                |
| NIIF 15      | Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18. | 1 de enero 2018                                |
| NIIF 16      | Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.                                                                     | 1 de enero 2019                                |
| CINIIF 23    | Publicación de la interpretación "La Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias".                                      | 1 de enero 2019                                |

En relación con las normas antes mencionadas, la Administración ha realizado su análisis y ha determinado que no existen impactos en su aplicación.

#### 4. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 3, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

## 5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos, la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

### a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida.

La Compañía no mantiene provisiones en caso de posibles pérdidas basadas en que la transferencia del inmueble aún no se ha realizado hasta la cancelación de la obligación por parte del cliente.

### b) Riesgo de tasa de interés

Surge de las obligaciones financieras. Todas las operaciones devengan tasas de interés variables. La Compañía está dentro del segmento corporativo con tasas más competitivas gracias a su fortaleza financiera y puntual cumplimiento de sus obligaciones.

La Compañía analiza y evalúa continuamente estas tasas y su impacto en el flujo de efectivo, en las variables macroeconómicas del país y del mundo.

## 6. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el efectivo se compone de la siguiente manera:

|                     | <u>2019</u>    | <u>2018</u>    |
|---------------------|----------------|----------------|
| Caja                | 1,171          | 3,406          |
| Bancos locales      | 723,281        | 940,739        |
| Bancos del exterior | 3,379          | 647            |
|                     | <u>727,831</u> | <u>944,792</u> |

## 7. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de las cuentas por cobrar están compuestos de la siguiente manera:

|                                       | <u>2019</u>                  |                              | <u>2018</u>                  |                              |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                       | <u>Corto</u><br><u>plazo</u> | <u>Largo</u><br><u>plazo</u> | <u>Corto</u><br><u>plazo</u> | <u>Largo</u><br><u>plazo</u> |
| Clientes (1)                          | 4,412,361                    | 0                            | 2,995,981                    | 0                            |
| Anticipos a proveedores (2)           | 861,734                      | 0                            | 711,305                      | 0                            |
| Otros deudores (3)                    | 228,289                      | 599,441                      | 95,284                       | 607,719                      |
| Estimación de cuentas de dudoso cobro | (18,045)                     | 0                            | (18,045)                     | 0                            |
|                                       | <u>5,484,339</u>             | <u>599,441</u>               | <u>3,784,525</u>             | <u>607,719</u>               |

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, se mantienen principalmente saldos por cobrar a clientes en el corto plazo de los siguientes proyectos: i) Pacífica por US\$4,317,939 (2018: US\$2,865,884), ii) Península por US\$0 (2018: US\$60,070), iii) Ceibos Real por US\$4,317 (2018: US\$4,317) y iv) Plaza Real por US\$54,774 (2018: US\$54,774).
- (2) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente anticipos entregados a Inmomariuxi C.A. por US\$675,000 (2018: US\$395,797), para la construcción del proyecto Pacífica, ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Contrato de construcción por administración.
- (3) Al 31 de diciembre del 2019, otros deudores en el largo plazo corresponden principalmente a Gesfarsa S.A. por US\$243,435 (2018: US\$243,435) y Marfragata S.A. por US\$90,227 (2018: US\$115,227), ver Notas 18. PATRIMONIO y 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Cesión de cartera de crédito Gesfarsa S.A.

## 8. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de las cuentas por cobrar en el corto y largo plazo con partes relacionadas están compuestos de la siguiente manera:

|                        | <u>2019</u>            |                        | <u>2018</u>            |                        |
|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                        | <u>Corto<br/>plazo</u> | <u>Largo<br/>plazo</u> | <u>Corto<br/>plazo</u> | <u>Largo<br/>plazo</u> |
| Alzamy S.A.            | 363,446                | 0                      | 365,996                | 0                      |
| Chiapascorp            | 0                      | 14,781                 | 0                      | 14,781                 |
| Inmocuencia S.A. (1)   | 2,428                  | 46,053                 | 2,428                  | 742,023                |
| Minka Ventures LLC     | 0                      | 2,000                  | 0                      | 2,000                  |
| Candeseli S.A.         | 0                      | 37,048                 | 0                      | 37,047                 |
| Kiafus Management LLC  | 0                      | 1,938                  | 0                      | 1,938                  |
| Ixora Road Company Inc | 0                      | 2,000                  | 0                      | 2,000                  |
| Tornero S.A. (2)       | 0                      | 714,802                | 0                      | 714,802                |
| Sotileza S.A.          | 0                      | 23,000                 | 0                      | 0                      |
| Accionistas            | 0                      | 104,859                | 0                      | 0                      |
|                        | <u>365,874</u>         | <u>946,481</u>         | <u>368,424</u>         | <u>1,514,591</u>       |

- (1) Ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Cesión de cartera de crédito Inmocuencia S.A.
- (2) Con fecha 22 de mayo del 2018, la Compañía firmó contrato de cesión de cartera de crédito, ver Notas 18. PATRIMONIO y 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Cesión de cartera de crédito Tornero S.A.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de las cuentas por pagar en el corto y largo plazo con partes relacionadas están compuestos de la siguiente manera:

|                               | <u>2019</u>            |                        | <u>2018</u>            |                        |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                               | <u>Corto<br/>plazo</u> | <u>Largo<br/>Plazo</u> | <u>Corto<br/>plazo</u> | <u>Largo<br/>plazo</u> |
| Ixora Road Company            | 3,217,241              | 2,100,000              | 0                      | 0                      |
| Fidecomiso Brisa Tropical (1) | 0                      | 918,533                | 0                      | 931,933                |
| Minka Ventures Ec (1)         | 0                      | 0                      | 0                      | 350,000                |
| Candeseli S.A.                | 281,068                | 0                      | 281,068                | 0                      |
| Bogadan S.A.                  | 65,018                 | 0                      | 65,018                 | 0                      |
| Fideicomiso Península         | 297,477                | 0                      | 0                      | 0                      |
| Otras relacionadas            | 15,744                 | 0                      | 15,744                 | 0                      |
|                               | <u>3,876,548</u>       | <u>3,018,533</u>       | <u>361,830</u>         | <u>1,281,933</u>       |

(1) Préstamos contemplados a largo plazo que no generan intereses.

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

|                             | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Préstamos por cobrar (1)    | 434,408     | 813,134     |
| Préstamos por pagar         | 312,420     | 308,007     |
| Fondos recibidos por ventas | 3,276,586   | 0           |
| Anticipos recibidos         | 2,100,000   | 0           |

(1) Préstamos con partes relacionadas no generan intereses, a excepción de los préstamos a Inmocuencia S.A.

## 9. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de los inventarios se compone de la siguiente manera:

|                                 | <u>2019</u>      | <u>2018</u>      |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Derechos inmuebles Pacífica (1) | 5,528,971        | 6,173,186        |
| Derechos inmuebles Península    | 0                | 179,111          |
| Obras en construcción           | 183,911          | 427,740          |
| Inventarios de materiales       | 67,163           | 64,252           |
|                                 | <u>5,780,045</u> | <u>6,844,289</u> |

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye 25,124 mts<sup>2</sup> por vender (2018: 44,108 mts<sup>2</sup>), relacionados con el Proyecto Inmobiliario Etapa Pacífica, ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Ixora Road Company Inc.

## 10. PROPIEDADES, INSTALACIONES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de las propiedades, instalaciones y equipos, neto se forma de la siguiente manera:

| <u>2019</u>       |                  |                      |                |                  |
|-------------------|------------------|----------------------|----------------|------------------|
|                   | <u>Edificios</u> | <u>Instalaciones</u> | <u>Otros</u>   | <u>Total</u>     |
| % de depreciación | 2% - 5%          | 10%                  | 10% - 33%      |                  |
| Saldo inicial     | 1,023,455        | 326,929              | 109,690        | 1,460,074        |
| Adiciones, neto   | 0                | 0                    | 96,518         | 96,518           |
| Depreciación      | (19,827)         | (14,706)             | (21,436)       | (55,969)         |
| Saldo final       | <u>1,003,628</u> | <u>312,223</u>       | <u>184,772</u> | <u>1,500,623</u> |
| <u>2018</u>       |                  |                      |                |                  |
|                   | <u>Edificios</u> | <u>Instalaciones</u> | <u>Otros</u>   | <u>Total</u>     |
| % de depreciación | 2% - 5%          | 10%                  | 10% - 33%      |                  |
| Saldo inicial     | 1,040,925        | 343,257              | 25,691         | 1,409,873        |
| Adiciones, neto   | 0                | 0                    | 100,118        | 100,118          |
| Depreciación      | (17,470)         | (16,328)             | (16,119)       | (49,917)         |
| Saldo final       | <u>1,023,455</u> | <u>326,929</u>       | <u>109,690</u> | <u>1,460,074</u> |

## 11. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las inversiones permanentes se forman de la siguiente manera:

|                                       | <u>% de participación</u> | <u>2019</u>      | <u>2018</u>      |
|---------------------------------------|---------------------------|------------------|------------------|
| <u>Inversiones en acciones</u>        |                           |                  |                  |
| Sotileza S.A. (1)                     | 88%                       | 2,750,664        | 2,750,664        |
| Candeseli S.A.                        | 45%                       | 1,154,417        | 1,157,216        |
| Alzamy S.A.                           | 50%                       | 50,528           | 241,213          |
| Inmocuencia S.A. (2)                  | 94%                       | 85,461           | 85,460           |
| Bogadán S.A.                          | 52%                       | 53,104           | 53,104           |
| Otras inversiones                     | -                         | 8                | 8                |
| Total inversiones en acciones (4)     |                           | <u>4,094,182</u> | <u>4,287,665</u> |
| <u>Inversiones en fideicomisos</u>    |                           |                  |                  |
| Mercantil Bosque Real (3)             | 50%                       | 614,316          | 605,316          |
| Mercantil Amagua (3)                  | 2%                        | 9,761            | 17,577           |
| Total inversiones en fideicomisos (5) |                           | <u>624,077</u>   | <u>622,893</u>   |
| Total de inversiones permanentes      |                           | <u>4,718,259</u> | <u>4,910,558</u> |

(1) Con fecha 12 de abril del 2018, los Accionistas resuelven aprobar la revocatoria de la decisión tomada mediante la Junta del 14 de marzo del 2017 sobre la disolución anticipada de Sotileza S.A., la consecuente liquidación, y la cancelación de la inscripción en el Registro Mercantil del Cantón Samborondón.

(2) Corresponde al desarrollo del proyecto habitacional "La Campiña", el cual se encuentra ubicado en la ciudad de Cuenca, vía Baguanchi Pacha, se estima que este proyecto concluirá en el 2020.

(3) Ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Fideicomiso Bosque Real y Fideicomiso Mercantil Amagua.

(4) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de las inversiones en acciones es el siguiente:

|                                 | <u>2019</u>      | <u>2018</u>      |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Saldo inicial                   | 4,287,665        | 4,465,586        |
| Aportes de capital              | 0                | 12,000           |
| Ajuste valor proporcional, neto | (193,483)        | (189,921)        |
| Saldo final                     | <u>4,094,182</u> | <u>4,287,665</u> |

(5) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de las inversiones en fideicomisos es el siguiente:

|                 | <u>2019</u>    | <u>2018</u>    |
|-----------------|----------------|----------------|
| Saldo inicial   | 622,893        | 627,075        |
| Adiciones, neto | 9,000          | 6,600          |
| Devoluciones    | (7,816)        | (10,782)       |
| Saldo final     | <u>624,077</u> | <u>622,893</u> |

La Administración prevé que no existe deterioro alguno que se presente en las inversiones en proyectos inmobiliarios registradas al 31 de diciembre del 2019 y 2018.

## 12. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de otros activos se forma de la siguiente manera:

|                         | <u>2019</u>    | <u>2018</u>    |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Futuras inversiones (1) | 98,278         | 98,278         |
| Otros                   | 51,011         | 54,621         |
| Depósitos en garantía   | 2,124          | 2,124          |
|                         | <u>151,413</u> | <u>155,023</u> |

(1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde al Proyecto Valles de Beata.

## 13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las obligaciones financieras se forman de la siguiente manera:

|                                                                                                                                   | <u>2019</u>            |                        | <u>2018</u>            |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                                                                   | <u>Corto<br/>plazo</u> | <u>Largo<br/>plazo</u> | <u>Corto<br/>plazo</u> | <u>Largo<br/>plazo</u> |
| <u>Banco Bolivariano C.A. (1)</u>                                                                                                 |                        |                        |                        |                        |
| Préstamos con vencimientos hasta octubre del 2022, con tasas de interés que fluctúan entre el 7.50% y 9.63%                       | 3,733,332              | 3,687,617              | 1,841,666              | 7,758,334              |
| <u>Banco UBS Lombard</u>                                                                                                          |                        |                        |                        |                        |
| Préstamos con pagos de capital al vencimiento hasta septiembre del 2019, con tasas de interés que fluctúan entre el 2.75% y 4.19% | 0                      | 0                      | 2,255,215              | 0                      |
| <u>Terceros (2)</u>                                                                                                               |                        |                        |                        |                        |
| Préstamos con vencimientos hasta diciembre del 2020, a tasas de interés del 6% al 8%                                              | 0                      | 246,490                | 0                      | 391,490                |
| Intereses                                                                                                                         | 0                      | 0                      | 0                      | 1,485                  |
|                                                                                                                                   | <u>3,733,332</u>       | <u>3,934,107</u>       | <u>4,096,881</u>       | <u>8,151,309</u>       |

(1) Ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías bancarias.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene como obligaciones a largo plazo los préstamos recibidos de Avontis, Marcela Pino y Elisa Sánchez, debido a que no se van a realizar las cancelaciones al corto plazo.

## 14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas y documentos por pagar se forma de la siguiente manera:

|                             | <u>2019</u>            |                        | <u>2018</u>            |                        |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                             | <u>Corto<br/>plazo</u> | <u>Largo<br/>plazo</u> | <u>Corto<br/>plazo</u> | <u>Largo<br/>plazo</u> |
| Anticipos de clientes (1)   | 3,146,463              | 0                      | 4,571,988              | 0                      |
| Proveedores locales y otros | 300,080                | 148                    | 262,359                | 309                    |
|                             | <u>3,446,543</u>       | <u>148</u>             | <u>4,834,347</u>       | <u>309</u>             |

(1) Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de anticipos de clientes corresponde principalmente al Proyecto Península por US\$1,240,285 (2018: US\$1,665,340) y Proyecto Pacífica por US\$1,906,178 (2018: US\$2,906,648), ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Ixora Road Company Inc.

## 15. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los gastos acumulados se componen de la siguiente manera:

|                              | 2019           | 2018           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Participación a trabajadores | 98,826         | 82,751         |
| Beneficios sociales (1)      | 54,991         | 38,174         |
| IESS por pagar               | 18,812         | 16,059         |
| Intereses                    | 0              | 54,328         |
|                              | <u>172,629</u> | <u>191,312</u> |

(1) El movimiento de la provisión de beneficios sociales fue como sigue:

|                                   | <u>Décimo<br/>tercero</u> | <u>Décimo<br/>cuarto</u> | <u>Fondo de<br/>reserva</u> | <u>Vacaciones</u> | <u>Total</u>  |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------|
| Saldo al 31 de diciembre del 2017 | 3,833                     | 6,250                    | 1,246                       | 19,932            | 31,261        |
| Provisión del año                 | 56,774                    | 8,257                    | 17,351                      | 27,966            | 110,348       |
| Pagos efectuados                  | (56,692)                  | (8,170)                  | (17,444)                    | (21,129)          | (103,435)     |
| Saldo al 31 de diciembre del 2018 | 3,915                     | 6,337                    | 1,153                       | 26,769            | 38,174        |
| Provisión del año                 | 61,821                    | 9,369                    | 15,097                      | 30,374            | 116,661       |
| Pagos efectuados                  | (60,467)                  | (8,687)                  | (14,895)                    | (15,795)          | (99,844)      |
| Saldo al 31 de diciembre del 2019 | <u>5,269</u>              | <u>7,019</u>             | <u>1,355</u>                | <u>41,348</u>     | <u>54,991</u> |

## 16. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al empleador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía tiene registrada una provisión por jubilación patronal y por desahucio sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, el movimiento de las provisiones es el siguiente:

|                                                   | <u>Jubilación<br/>patronal</u> | <u>Desahucio</u> | <u>Total</u>   |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|------------------|----------------|
| Saldo al 31 de diciembre del 2017                 | 303,061                        | 97,159           | 400,220        |
| Costo laboral / interés neto                      | 44,991                         | 11,824           | 56,815         |
| Pérdida (ganancia) actuarial                      | 40,572                         | (2,380)          | 38,192         |
| Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas | (69)                           | 0                | (69)           |
| Saldo al 31 de diciembre del 2018                 | 388,555                        | 106,603          | 495,158        |
| Costo laboral / interés neto                      | 55,145                         | 13,848           | 68,993         |
| (Ganancia) pérdida actuarial                      | (3,277)                        | 9,522            | 6,245          |
| Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas | (8,981)                        | 0                | (8,981)        |
| Beneficios pagados                                | 0                              | (3,599)          | (3,599)        |
| Saldo al 31 de diciembre del 2019                 | <u>431,442</u>                 | <u>126,374</u>   | <u>557,816</u> |

## 17. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25%.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

|                                                                           | <u>2019</u>    | <u>2018</u>    |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias | 658,842        | 551,680        |
| Participación a trabajadores                                              | (98,826)       | (82,752)       |
| Gastos no deducibles                                                      | 525,008        | 413,462        |
| Dividendos exentos                                                        | 0              | (15,200)       |
| Otras rentas exentas                                                      | (30,000)       | (4,867)        |
| Gastos incurridos para generar ingresos exentos                           | 27,790         | 18,636         |
| Participación a trabajadores atribuibles a ingresos Exentos               | 420            | 2,280          |
| Deducciones adicionales                                                   | (33,321)       | (18,554)       |
| Amortización de pérdidas tributarias                                      | (271,256)      | (219,381)      |
| Utilidad gravable                                                         | <u>778,657</u> | <u>645,304</u> |
| Impuesto corriente                                                        | 194,664        | 161,326        |
| Anticipo mínimo determinado                                               | 110,554        | 64,173         |
| Impuesto diferido                                                         | <u>58,264</u>  | <u>38,348</u>  |
| Impuesto a las ganancias                                                  | <u>252,928</u> | <u>199,674</u> |

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, de acuerdo con el método del pasivo basado en los estados de situación financiera, el impuesto diferido activo es:

|                                   | <u>2019</u>     | <u>2018</u>     |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Saldo inicial                     | 237,985         | 0               |
| Ajuste a resultados acumulados    | 0               | 278,626         |
| Ajuste a resultados del ejercicio | <u>(60,556)</u> | <u>(40,641)</u> |
| Saldo final                       | <u>177,429</u>  | <u>237,985</u>  |

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el impuesto diferido pasivo es:

|                                   | <u>2019</u>    | <u>2018</u>    |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Saldo inicial                     | 129,176        | 0              |
| Ajuste a resultados acumulados    | 0              | 131,469        |
| Ajuste a resultados del ejercicio | <u>(2,292)</u> | <u>(2,293)</u> |
| Saldo final                       | <u>126,884</u> | <u>129,176</u> |

## 18. PATRIMONIO

### Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de US\$20,000 conformado por 500,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0.04 cada una.

### Aportes para futuras capitalizaciones

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantuvo registrados aportes para futuras capitalizaciones por un total de US\$3,203,125, por efecto de las siguientes transacciones:

- a) Mediante escritura del 1 de agosto del 2012, inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 22 de noviembre del 2012, se celebra escisión de la Compañía y creación de las Compañías Lugompro S.A., Motinpro S.A. y Promoniom S.A.; producto de la cual, se transfieren activos por US\$126,028.
- b) Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 2 de enero del 2013, se aprobó la compensación entre aportes para futuras capitalizaciones y pérdidas de años anteriores por US\$379,619.
- c) Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 26 de julio del 2013, se aprobó la descapitalización de la cuenta de aporte para futuras capitalizaciones entregado por el Sr. Luis Fernando Gómez Icaza por un monto de US\$1,309,172; lo cual se efectuará el 1 de octubre del 2013.
- d) Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 10 de julio del 2014, se aprobó la devolución de aportes para futuras capitalizaciones al Sr. Luis Fernando Gómez Icaza por US\$525,000.
- e) Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 23 de diciembre del 2015, se resuelve aprobar la cesión de cartera de crédito que mantienen los señores Luis Fernando Gómez Icaza y María del Pilar Carrión en la compañía Minka Ventures LLC Ecuador por US\$525,000 a favor de PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A. y registrarlo como aportes para futuras capitalizaciones.
- f) Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 30 de noviembre del 2016, se aprobó aportes para futuras capitalizaciones por parte de un accionista por un monto de US\$198,288.
- g) Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 18 de diciembre del 2017, se aprobó la reclasificación de cuentas por pagar accionistas a aportes para futuras capitalizaciones por un monto de US\$38,271.
- h) Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 23 de mayo del 2018, se aprobó registrar como aporte para futuras capitalizaciones US\$958,237, correspondientes a las cuentas por cobrar que mantenía el accionista Luis Fernando Gómez Icaza con las compañías Tornero S.A. y Gesfarsa S.A. por US\$714,802 y US\$243,435, respectivamente y que fueron cedidas a la Compañía para que sea la beneficiaria de cobrar los valores mencionados, ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Cesión de cartera de crédito Tornero S.A. y Gesfarsa S.A.

### Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la reserva legal es de US\$10,000.

## Resultados acumulados

Mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

### 19. OTROS INGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, otros ingresos, neto se forman de la siguiente manera:

|                                | <u>2019</u>   | <u>2018</u>   |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Intereses y comisiones ganados | <u>54,212</u> | <u>42,032</u> |
|                                | <u>54,212</u> | <u>42,032</u> |

### 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

#### Ixora Road Company Inc.

Con fecha 29 de noviembre del 2017, se firma Escritura Pública de Contrato de Asociación para el desarrollo de la urbanización Pacífica ubicado en la Isla Mocolí, entre la Compañía e Ixora Road Company Inc, propietaria del lote de terreno con un área total de 175,351 mts<sup>2</sup>, en el cual se estipula que el plazo para el desarrollo será hasta marzo del 2019. Adicionalmente, se acuerda que cada una de las partes emitirá la correspondiente facturación por su parte en el precio de venta del inmueble que el cliente haya prometido comprar en la urbanización; no obstante, la Compañía asumirá la responsabilidad del cobro total del precio pactado con cada cliente, ver Nota 9. INVENTARIOS.

#### Contrato de construcción por administración

- a) Con fecha 15 de abril del 2019, se celebra contrato de prestación de servicios profesionales entre Inmomariuxi C.A. y la Compañía, para que bajo el sistema de administración directa realice la construcción del edificio denominado Pacífica 1000, ubicado en la Isla Mocolí, con un área total de 3,792.20 mts<sup>2</sup>.

La Compañía entregó un fondo rotativo de US\$675,000 y pagará a la contratista el 6.5% del costo total de la obra, porcentaje que será cancelado de acuerdo con el avance de obra, ver Nota 7. CUENTAS POR COBRAR.

El plazo del contrato es de 16 meses a partir de la firma de este contrato.

- b) Con fecha 1 de octubre del 2017, se celebra contrato de prestación de servicios profesionales entre Inmomariuxi C.A. y la Compañía, para que bajo el sistema de administración directa realice la construcción de la Urbanización Pacífica, ubicado en la Isla Mocolí, con un área total de 168,680 mts<sup>2</sup>.

En el año 2018, la Compañía entregó un fondo rotativo de US\$395,797 y pagó a la contratista el 6.5% del costo total de la obra, porcentaje que fue cancelado de acuerdo con el avance de obra, ver Nota 7. CUENTAS POR COBRAR.

El plazo del contrato fue de 16 meses a partir de la firma de este contrato.

#### Cesión de cartera de crédito Inmocuencia S.A.

La Compañía celebró los siguientes contratos:

- a) Con fecha 8 de julio del 2019, se celebró contrato de cesión de cartera de crédito, mediante el cual la Compañía cede la cuenta por cobrar de Inmocuencia S.A. por US\$350,000 a favor de Minka Ventures LLC Sucursal Ecuador, con la finalidad de que esta sea la beneficiaria y cobre los valores que se mencionan, ver Nota 8. PARTES RELACIONADAS.
- b) Con fecha 14 de octubre del 2019, se celebró contrato de cesión de cartera de crédito, mediante el cual la Compañía cede la cuenta por cobrar de Inmocuencia S.A. por US\$200,000 a favor de Minka Ventures LLC Sucursal Ecuador, con la finalidad de que esta sea la beneficiaria y cobre los valores que se mencionan, ver Nota 8. PARTES RELACIONADAS.

#### Cesión de cartera de crédito Tornero S.A.

Con fecha 22 de mayo del 2018, se celebró contrato de cesión de cartera de crédito, mediante el cual los señores cónyuges Luis Fernando Gómez Icaza y Maria del Pilar Carrión ceden la cuenta por cobrar de Tornero S.A. por US\$714,802 a favor de la Compañía, con la finalidad de que esta sea la beneficiaria y cobre los valores que se mencionan, ver Nota 8. PARTES RELACIONADAS.

#### Cesión de cartera de crédito Gesfarsa S.A.

Con fecha 22 de mayo del 2018, se celebró contrato de cesión de cartera de crédito, mediante el cual los señores cónyuges Luis Fernando Gómez Icaza y Maria del Pilar Carrión ceden la cuenta por cobrar de Gesfarsa S.A. por US\$243,435 a favor de la Compañía, con la finalidad de que esta sea la beneficiaria y cobre los valores que se mencionan, ver Nota 7. CUENTAS POR COBRAR.

#### Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía es codeudor de partes relacionadas en el Banco Bolivariano C.A. por US\$2,437,381 (2018: US\$160,876).

#### Fideicomiso Bosque Real

El Fideicomiso se constituye el 26 de marzo del 2007, Zeudi Enterprises S.A. y la Compañía celebraron el Fideicomiso Mercantil denominado "Bosque Real" con la Compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador", cuyos beneficiarios son Zeudi Enterprises S.A. y la Compañía, el mismo que cuenta con un patrimonio conformado por aportes en efectivo y terrenos.

Al 31 de diciembre del 2019, la inversión en el Fideicomiso es de US\$614,316 (2018: US\$605,316), ver Nota 11. INVERSIONES PERMANENTES. A la fecha de este informe, el Fideicomiso debido a un deslizamiento de tierras no ha iniciado el desarrollo del proyecto.

### Fideicomiso Mercantil Amagua

El 1 de julio del 2011, Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. y la Compañía celebraron un contrato de adhesión y aportación al Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "Amagua" con las compañías Corporación Samborondón S.A. Corsam; Dismedsa S.A.; Corporación Celeste S.A. Corpacel; Talum S.A.; Vermiglio S.A.; y, Aguas de Samborondón Amagua C.E.M., cuyos beneficiarios son Corsam; Dismedsa S.A.; Corpacel; Talum S.A.; Vermiglio S.A. y la Compañía, el mismo que cuenta con un patrimonio conformado por aportes en efectivo.

Al 31 de diciembre del 2019, la inversión en el Fideicomiso es de US\$9,761 (2018: US\$17,577), ver Nota 11. INVERSIONES PERMANENTES.

## 21. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Julio 29, 2020) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos, excepto por la situación que se describe a continuación:

### Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

Como se describe en la Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, la Compañía al dedicarse a la compraventa de propiedades; así como toda clase de operaciones inmobiliarias incluyendo el financiamiento y venta de lotes para vivienda, por disposiciones del Gobierno ha estado operando parcialmente. La Compañía tuvo que paralizar, momentáneamente en marzo del 2020, la construcción del Edificio Pacífica 1000. En el mes de mayo, una vez que el Edificio Pacífica 1000 fue calificado dentro del plan piloto de construcción, se reiniciaron los trabajos y se espera que la construcción del mismo finalice en el mes de diciembre, es decir, con 4 meses de atraso con relación a lo previsto originalmente. En igual número de meses se ha visto afectado el cronograma de construcción del Edificio Pacífica 2000; inicialmente teníamos programado iniciar su construcción en agosto del 2020, pero ahora se tiene previsto comenzar físicamente su construcción en diciembre del 2020.

Debido a la pandemia, hemos tenido que replantear, de una manera más conservadora por lo menos para lo que resta del 2020, los objetivos de ventas de los proyectos que tenemos en marcha, así como de los que están por iniciarse.

No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.