

DISMEDSA CIA. LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera separado	4
Estado de resultado integral separado	5
Estado de cambios en el patrimonio separado	6
Estado de flujos de efectivo separado	7
Notas a los estados financieros separados	9

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Socios de
DISMEDSA CIA.LTDA.**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **DISMEDSA CIA.LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **DISMEDSA CIA.LTDA.** al 31 de diciembre de 2019, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de **DISMEDSA CIA.LTDA.** de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno, determinado por la Administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base

contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento 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 eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras

conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236



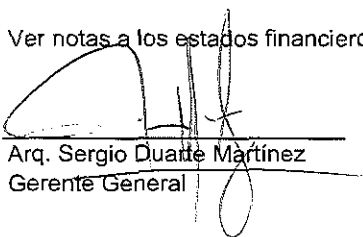
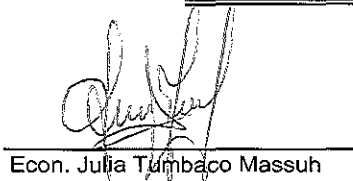
CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
SOCIO
Registro de Contador No.22223

Guayaquil, 6 de marzo de 2020

DISMEDSA CIA. LTDA.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA SEPARADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	5.116.446	6.303.778
Activos financieros	7	6.948.293	12.188.560
Inventarios	8 y 13	27.905.569	25.552.121
Pagos anticipados	9	1.617	8.440
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>39.971.925</u>	<u>44.052.900</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, mobiliario y equipo	10	916.999	693.666
Activos financieros no corrientes	11	33.291.653	25.899.810
Activo por impuesto diferido	14	272.410	58.976
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>34.481.062</u>	<u>26.652.452</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>74.452.987</u>	<u>70.705.352</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	12	16.700.698	8.381.571
Obligaciones con instituciones financieras	13 y 8	21.101.254	18.090.928
Pasivo por impuesto corriente	14	158.245	873.041
Beneficios a empleados	15	600.081	1.479.021
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>38.560.277</u>	<u>28.824.561</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas y documentos por pagar	23	1.600.834	1.520.440
Obligaciones con instituciones financieras	13	9.639.706	9.596.919
Beneficios a empleados	15	1.414.706	688.282
Anticipos de clientes	17	818.493	8.610.285
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>13.473.739</u>	<u>20.415.926</u>
TOTAL PASIVOS		<u>52.034.016</u>	<u>49.240.487</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	18	1.100.000	1.100.000
Aportes para futura capitalización	19	7.761.854	5.861.854
Reservas	20	12.673.704	10.971.310
Resultados acumulados	21	1.263.234	3.739.420
Otro resultado integral	15	(379.821)	(207.719)
TOTAL PATRIMONIO		<u>22.418.971</u>	<u>21.464.865</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>74.452.987</u>	<u>70.705.352</u>

Ver notas a los estados financieros

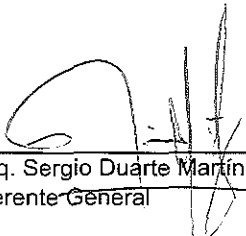

Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General
Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contadora

DISMEDSA CIA. LTDA.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
INGRESOS			
Ventas de inmuebles		23.101.946	33.571.968
Intereses ganados		981.596	1.201.050
Otros		892.528	720.578
		<u>24.976.070</u>	<u>35.493.595</u>
 COSTOS Y GASTOS			
Costo de ventas		12.709.576	20.447.841
Gastos de ventas y administrativos		8.668.630	7.553.495
Gastos financieros		1.375.176	1.657.468
	22	<u>22.753.383</u>	<u>29.658.804</u>
 UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		2.222.687	5.834.792
 Participación trabajadores	15	333.403	875.219
Impuesto a la renta	14	<u>467.384</u>	<u>1.257.179</u>
 UTILIDAD DEL AÑO		<u>1.421.900</u>	<u>3.702.394</u>
 OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Partidas que no se reclasificaran posteriormente a resultados: (Pérdida) actuarial por planes de beneficios definidos	15	<u>(172.102)</u>	<u>(49.749)</u>
 TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>1.249.798</u>	<u>3.652.645</u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

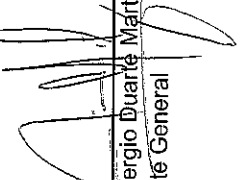

Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contadora

DISMEDSA CIA. LTDA.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	Capital suscrito	Aportes para futura capitalización	Reservas		Resultados acumulados	(Pérdida) actuarial	Total
				Legal	Facultativa			
Saldos al 1 de enero de 2018		800.000	3.361.854	250.000	7.328.681	9.385.025	(157.971)	20.967.590
Pago de capital suscrito	18	300.000	-	-	-	-	-	300.000
Aporte	19	-	2.500.000	-	-	-	-	2.500.000
Transferencia		-	-	300.000	3.092.629	(3.392.629)	-	-
Pago de glosas tributarias	20	-	-	-	-	(455.372)	-	(455.372)
Distribución de dividendos, 2015	21	-	-	-	-	(5.500.000)	-	(5.500.000)
Total resultado integral		-	-	-	-	3.702.394	(49.749)	3.652.645
Saldos al 31 de diciembre de 2018		1.100.000	5.861.854	550.000	10.421.310	3.739.418	(207.719)	21.464.864
Aporte	19	-	1.900.000	-	-	-	-	1.900.000
Transferencia		-	-	-	1.702.394	(1.702.394)	-	-
Pago de glosas tributarias		-	-	-	-	(195.690)	-	(195.690)
Distribución de dividendos, 2015 y 2016	21	-	-	-	-	(2.000.000)	-	(2.000.000)
Total resultado integral		-	-	-	-	1.421.900	(172.102)	1.249.798
Saldos al 31 de diciembre de 2019	20	1.100.000	7.761.854	550.000	12.123.704	1.263.234	(379.821)	22.418.972

Ver notas a los estados financieros

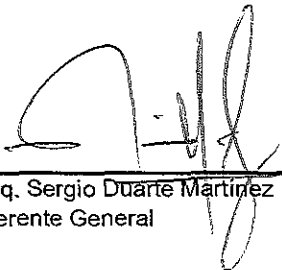
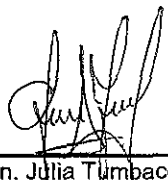

Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General


Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contador

DISMEDSA CIA. LTDA.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		25.501.314	30.075.914
Otros cobros por actividades de operación		1.874.123	1.924.021
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(16.732.305)	(19.500.726)
Pagos a y por cuenta de empleados		(3.944.789)	(3.333.633)
Intereses pagados		(1.248.481)	(1.574.361)
Impuesto a la renta	14	(1.387.966)	(1.010.931)
Otros pagos por actividades de operación		(748.293)	(8.747.579)
FLUJO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>3.313.604</u>	<u>(2.167.294)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de mobiliario y equipo	10	(411.008)	(154.884)
Aporte para futura capitalización en otras compañías		-	1.267
Préstamos otorgados a partes relacionadas	23	(8.356.000)	(3.995.211)
Pagos de préstamos de partes relacionadas	23	929.620	13.522.424
FLUJO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		<u>(7.837.388)</u>	<u>9.373.597</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Obligaciones con instituciones financieras	13	27.991.000	18.237.082
Pagos de obligaciones con instituciones financieras	13	(25.064.582)	(21.377.291)
Préstamos recibidos de partes relacionadas	23	510.035	58.040
Pago de capital suscrito		-	300.000
Aporte de socios		1.900.000	2.500.000
Pago de dividendos	21	(2.000.000)	(5.500.000)
FLUJO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		<u>3.336.453</u>	<u>(5.782.169)</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES		(1.187.332)	1.424.134
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO		<u>6.303.777</u>	<u>4.879.643</u>
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	6	<u>5.116.445</u>	<u>6.303.777</u>

Ver notas a los estados financieros

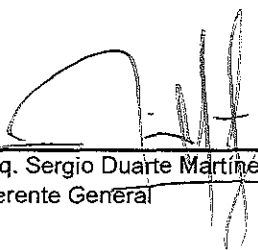

Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General
Econ. Julia Tumpaco Massuh
Contador

DISMEDSA CIA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado integral total		1.249.798	3.652.645
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Participación a trabajadores	15	333.403	875.219
Impuesto a la renta	14	467.384	1.257.179
Depreciación	10	187.675	190.420
Provisión jubilación patronal y desahucio	15	310.051	157.721
Provisión por intereses		126.695	83.107
Baja de mobiliario y equipo	10	0	2.393
		<u>2.675.007</u>	<u>6.218.685</u>
CAMBIOS NETOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO			
Disminución (aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar		4.845.430	(4.708.122)
(Aumento) en inventarios		(2.353.447)	(1.131.261)
Disminución en gastos anticipados		436.198	441.358
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		(1.708.340)	2.516.513
(Disminución) en beneficios a los empleados		(795.971)	(1.042.029)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(1.591.306)	(1.454.645)
(Disminución) en anticipos de clientes		1.806.033	(3.007.793)
FLUJO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>3.313.604</u>	<u>(2.167.294)</u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General


Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contador

DISMEDSA CIA.LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en dólares de E.U.A.).

1. INFORMACIÓN GENERAL

DISMEDSA S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida como una sociedad anónima el 7 de diciembre de 1998 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 29 de diciembre de ese año en el Registro Mercantil. A partir del 24 de diciembre de 2015, la compañía se transformó y adoptó la figura jurídica de compañía de responsabilidad limitada, cambiando la denominación a Dismedsa Cia.Ltda. Su domicilio tributario se encuentra en la vía la Aurora Km.14.4 Piazza la Joya local 3 y su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas.

La Compañía se dedica al desarrollo del Proyecto Inmobiliario "La Joya" ubicado en el km. 14,4 de la vía a Samborondón, el proyecto tiene una extensión de 363 hectáreas, la urbanización y el programa de vivienda tipo villa estará conformado por 14 urbanizaciones cerradas con aproximadamente 400 villas cada una y un área comercial.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 20 de Febrero del 2020.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con la *Norma Internacional de Información Financiera (NIIF)* emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigente al 31 de Diciembre de 2019

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por los beneficios a los empleados a largo plazo que son valorizados en base a métodos actuariales. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

De acuerdo con las NIIF los estados financieros de una entidad que posee subsidiaria (entidad a la que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controladora, los que se denominan estados financieros separados.

En cumplimiento de las NIIF, la Compañía, también prepara estados financieros consolidados con Promoart S.A. y Colder Enterprises S.A. empresa que se controla, pues posee el 80% y 100% de sus acciones y sobre la cual mantiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Dismedsa CIA. LTDA., Promoart S.A. y Colder Enterprises S.A., son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto estos estados financieros separados reflejan la actividad individual de Dismedsa CIA. LTDA., sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los de Promoart S.A. y Colder Enterprises S.A.

2.1 Moneda funcional

Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

2.2 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la gerencia emita su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que las estimaciones y supuestos son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

2.3 Políticas contables significativas

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación.

Efectivo

Incluyen el efectivo en caja y los saldos en cuenta corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando se convierte en una parte de las condiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción y posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado.

Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado.

Instrumento de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;

Costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el periodo en cuestión.

Para los activos financieros, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado un periodo más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Deterioro de activos financieros

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

Baja de activos y pasivos financieros

La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Clientes y otras cuentas por cobrar

Los ingresos se realiza con condiciones de crédito normales y los importes de las cuentas por cobrar no generan intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Anticipos a proveedores y constructores

Corresponden a valores entregados para la realización de las obras. Se presentan al valor de los desembolsos realizados y se liquidan al recibir el activo o la obra contratada.

Proveedores y otras cuentas por pagar

Son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido en el curso normal de los negocios, en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

Inventarios

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en su desarrollo y construcción más los gastos generales relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto realizable el que resulte menor. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados de terminación y venta.

La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el período de construcción y venta supera el año.

Propiedad, mobiliario y equipos

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor, si hubiere. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los desembolsos posteriores a la compra se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y los costos se puedan medir razonablemente. Los gastos por reparaciones y mantenimientos se cargan a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

La depreciación se asigna para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas anuales:

Tipo de bien	Porcentaje
Edificaciones	2,5%
Muebles y enseres	10%
Maquinaria, equipos e instalaciones	10%
Equipo de computación y software	33%
Vehículos	20%

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de este activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas experiencias.

Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro de valor acumulado. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando surja el derecho a recibirlos.

Deterioro de activos no financieros

En cada fecha sobre la que se informa, la compañía determina si existen indicios de que hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

Impuestos

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

Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

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 generalmente para todas las diferencias temporarias que darán lugar a cantidades imponibles al determinar la ganancia fiscal (pérdida fiscal) de periodos futuros cuando el importe en libros del activo o pasivo se reconozca o liquide (diferencias temporarias tributables). Los activos por impuestos diferidos se reconocen generalmente para todas las diferencias temporarias que darán lugar a cantidades que sean deducibles al determinar la ganancia fiscal (pérdida fiscal) de periodos futuros cuando el importe en libros del activo o pasivo se recupere o liquide (diferencias temporarias deducibles) pero solo en la medida en que sea probable que habrá ganancias fiscales disponibles contra las que utilizar las diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades 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 utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, 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.

Beneficios a los empleados

Los pagos por beneficios a los empleados se reconocen como gastos al momento en que el trabajador ha prestado el servicio que le otorga el derecho a las prestaciones.

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Vacaciones al personal: se registra el costo sobre base devengada.

Participación a los trabajadores: Calculada a la tasa del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente.

Beneficios de largo plazo:

La Compañía tiene planes de beneficios definidos para jubilación patronal y bonificación por desahucio, normado por las leyes laborales ecuatorianas.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio con base en estudios actuariales practicados por una firma de actuarios independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado que atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el periodo corriente.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, aumentos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se registran en el estado de "Otro Resultado Integral (ORI)", se reflejan inmediatamente en las utilidades acumuladas y no son reclasificadas en los resultados del periodo.

Anticipos de clientes

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los Convenios de Reservación de Viviendas son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el periodo en que se ejecuta la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes a vender según el convenio, junto con una porción razonable de beneficios por tales ventas.

Reconocimiento de ingresos

Se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con el cliente a cambio de bienes y servicios.

Reconocimientos de costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan y se registran en el periodo con el que se relaciona.

Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.4 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

A partir de 1 de Enero del 2019 entraron en vigencia la NIIF 16 Arrendamientos y modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB.

Debido a que la compañía mantiene contratos de arrendamientos que aplican a las exenciones no tuvo impacto significativo en la aplicación inicial de la NIIF 16 en los estados financieros de la Compañía.

2.5 Las normas y enmiendas emitidas no vigentes, con vigencia a partir de 1 de enero de 2020

A la fecha de aprobación de los estados financieros separados, la Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aun no son vigentes:

Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las NIIF, se centra a los elementos de los estados financieros, medición y entidad que reporta, presentación y revelación.

Modificación NIIF 3, Definición de un negocio aclara la valorización de si una adquisición es considerada un negocio o un grupo de activos.

Modificación a la NIC 1 y NIC 8, Definición de materialidad ayuda a usar el juicio cuando se aplique el concepto de materialidad para que los reportes financieros sean más significativos.

NIIF 17 Contratos de Seguros, busca desarrollar un estándar comprensivo sobre la contabilidad para los contratos de seguros.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración de la Compañía se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

Propiedad, mobiliario y equipo

La estimación de las vidas útiles y el valor residual principalmente de las edificaciones, maquinarias y vehículos se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.

Provisión por beneficios a los empleados

Para la determinación del cálculo actuarial se utiliza varios supuestos: la tasa de descuento, la tasa de rotación, índice de mortalidad y aumentos salariales futuros.

Cualquier cambio en los factores y sus supuestos empleados en el cálculo actuarial de la Jubilación patronal y bonificación por desahucio; tienen impacto en el valor en libros de las obligaciones.

Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas establecidas, identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

Riesgo de mercado

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene obligaciones financieras a tasas de interés variables ajustadas trimestralmente, estas variaciones han sido mínimas por lo que no han afectado significativamente el resultado de la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes al efectivo, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar.

El riesgo de crédito con respecto a las cuentas por cobrar a clientes es limitado debido a que la entrega de la vivienda se efectúa una vez cancelada en su totalidad.

Riesgos de liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para gestionar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

Gestión de capital

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

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo "obligaciones financieras", cuentas por pagar a proveedores, a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

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

	2019	2018
Total deuda con terceros	49.042.493	37.589.858
Menos: Efectivo	5.116.446	6.303.778
Deuda neta	43.926.047	31.286.080
Total patrimonio neto	22.418.971	21.464.865
Capital Total	66.345.018	52.750.945
Ratio de apalancamiento	66.21%	59.31%

5. CATEGORIAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la compañía es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del 2019		Al 31 de diciembre del 2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros al costo amortizado				
Efectivo	5.116.446	-	6.303.778	-
Cuentas por cobrar a clientes	398.941	-	992.275	-
Partes relacionadas	4.900.921	10.746.424	5.469.998	19.501.365
Otras cuentas por cobrar	1.648.431	-	4.269.834	-
Inversiones en acciones	-	6.339.190	-	6.339.190
Otros activos	-	16.206.039	-	59.254
Total activos financieros	12.064.739	33.291.653	17.035.885	25.899.809
Pasivos financieros al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	16.020.278	-	7.862.079	-
Obligaciones con instituciones financieras	21.101.254	9.639.707	18.090.928	9.596.920
Partes relacionadas	680.420	1.600.834	519.491	1.520.440
Total Pasivos financieros	37.801.952	11.240.541	26.472.498	11.117.360

Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en caja	96.527	22.575
Depósitos en bancos	5.019.920	6.281.203
	<u>5.116.446</u>	<u>6.303.778</u>

7 - ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Clientes		
Relacionados (Nota 23)	624.279	1.128.151
No relacionados	398.941	992.275
Partes relacionadas (Nota 23)	1.053.733	4.341.848
Terceros	3.844.261	4.269.834
Anticipos a proveedores y contratistas	1.027.078	1.456.453
	<u>6.948.293</u>	<u>12.188.560</u>

8 - INVENTARIOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Obras en construcción	27.247.776	24.598.231
Materiales para la construcción	655.581	948.406
Suministros y materiales	2.212	5.484
	<u>27.905.569</u>	<u>25.552.121</u>

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terreno	7.690.113	7.807.571
Urbanismo	10.082.104	9.254.742
Edificación	3.725.777	4.030.902
Equipamiento	402.870	362.460
Dirección técnica	1.258.539	998.923
Plan maestro	1.886.339	1.724.609
Intereses	1.352.342	-
Otros costos	849.693	419.025
	<u>27.247.776</u>	<u>24.598.231</u>

9 - PAGOS ANTICIPADOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Seguros	1.617	8.440

10 - PROPIEDAD MOBILIARIO Y EQUIPO

	12-31-2018	Adiciones	12-31-2019
Edificación	241.252	-	241.252
Instalaciones	211.875	-	211.875
Muebles y enseres	567.808	5.610	573.419
Maquinaria y equipo	204.821	228.640	433.461
Equipo de computación y software	816.477	116.767	933.244
Vehículos	609.485	59.990	669.475
	2.651.718	411.008	3.062.726
Depreciación acumulada	(1.958.052)	(187.675)	(2.145.727)
	693.666	223.333	916.999

	1-1-2018	Adiciones	Bajas	12-31-2018
Edificación	241.252	-	-	241.252
Instalaciones	211.875	-	-	211.875
Muebles y enseres	557.989	9.819	-	567.808
Maquinaria y equipo	204.821	-	-	204.821
Equipo de computación y software	762.076	56.972	(2.572)	816.477
Vehículos	521.393	88.092	-	609.485
	2.499.407	154.883	(2.572)	2.651.718
Depreciación acumulada	(1.767.812)	(190.419)	179	(1.958.052)
	731.595	(35.536)	(2.393)	693.666

11 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

	2019	2018
Cuentas y documentos por cobrar		
Partes relacionadas (Nota 23)	10.746.424	19.501.365
Inversiones en subsidiarias	6.301.063	6.301.063
Inversiones otras	38.127	38.127
Otras (Aportes para futura capitalización)		
Meisterblue	12.877.286	-
Corpacel	3.000.000	-
Rockyluck	230.000	-
Megadome	58.753	58.753
Ibaluck	40.000	-
Otras	-	501
	33.291.653	25.899.810

	Valor Costo	% de Participación
Subsidiarias:		
Promoart S.A. (1)	640	80,00
Colder Enterprises S.A. (2)	6.300.423	100,00
	6.301.063	
Otras:		
Cristaterra S.A. (3)	37.500	50,00
Meisterblue	625	0,13
Corsam	1	0,13
Corpacel	1	0,0002
	38.127	

11 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES (continuación)

- (1) Compañía dedicada a la promoción y concesión comercial de locales en el Centro Comercial La Piazza - La Joya.
- (2) Compañía de nacionalidad panameña, propietaria de terrenos.
- (3) Constituida en octubre de 2013, para el desarrollo de la Plaza Tía, el control de la compañía lo tiene otro accionista.

12 - CUENTAS POR PAGAR

	2019	2018
Proveedores	2.881.373	3.401.187
Clientes	1.756.969	2.062.028
Fondos de garantía de proveedores	416.430	533.356
Dividendos por pagar	1.629.919	1.629.919
Partes relacionadas (Nota 23)	181.513	519.492
Anticipos de clientes (Nota 17)	9.834.494	235.590
	<u>16.700.698</u>	<u>8.381.571</u>

13 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Bancos Locales:	2019	2018
Bolivariano		
Préstamos con vencimientos hasta septiembre de 2022 e interés de 8,47% (octubre de 2021 e interés del 8,83% en 2018)	10.150.944	10.397.921
Internacional		
Préstamos con vencimientos trimestrales hasta marzo de 2023 e interés de 8,27% (septiembre de 2022 e interés de 7,50% en 2018)	16.636.333	14.785.445
Del Austro		
Préstamos con vencimientos hasta marzo de 2020 e interés de 8,95% (hasta marzo de 2020 e interés del 8,95% en 2018)	3.559.353	1.136.292
Produbanco		
Préstamo con vencimiento en marzo de 2020 e interés del 8,62% (marzo de 2020 e interés del 7,50% en 2018)	267.636	1.285.084
Intereses por pagar	126.695	83.107
	<u>30.740.961</u>	<u>27.687.848</u>
Menos vencimientos corrientes	(21.101.254)	(18.090.928)
	<u>9.639.707</u>	<u>9.596.920</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2019	2018
2020	-	5.774.610
2021	7.460.615	3.059.334
2022	1.876.568	762.976
2023	302.523	-
	<u>9.639.707</u>	<u>9.596.920</u>

13 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS (continuación)

Para garantizar préstamos bancarios propios y de partes relacionadas, la compañía a otorgado hipotecas abierta sobre terrenos ubicados en el km 14,5 de la vía Puntilla - Pascuales, avaluados en \$40.203.907.

La compañía es codeudora de préstamo bancario que mantiene la parte relacionada Dismedsa Cia. Ltda. por \$12.995.486 con vencimientos hasta noviembre de 2022. (\$2.822.540 con vencimientos hasta marzo de 2020 en 2018).

14 - PASIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

	2019	2018
Con la administración tributaria		
Impuesto a la renta	45.171	752.319
Impuesto al valor agregado	1.237	243
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	54.143	34.784
Impuesto al valor agregado	57.694	85.695
	<u>158.245</u>	<u>873.041</u>

Componentes del gasto por impuesto a la renta

	2019	2018
Gasto por impuesto corriente	680.818	1.316.155
(Ingreso) gasto por impuesto diferido	(213.434)	(58.976)
	<u>467.384</u>	<u>1.257.179</u>

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	2019	2018
Utilidad antes de impuesto a la renta	1.889.284	4.959.573
Partidas conciliatorias:		
Dividendos exentos	(291.187)	(1.253)
Ingresos no objeto de impuesto	(51.709)	(49.205)
Gastos no deducibles	490.155	52.527
Deducciones adicionales	(101.147)	
Diferencias temporarias	496.095	180.675
Utilidad gravable	<u>2.431.492</u>	<u>5.142.317</u>
Impuesto causado	<u>680.818</u>	<u>1.316.155</u>

El movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

	2019	2018
Saldo al inicio del año	752.319	447.094
Pago	(752.319)	(447.094)
Pago de anticipo	(476.023)	(476.247)
Retenciones de terceros	(159.623)	(24.992)
Crédito tributario por plusvalía	-	(62.597)
Impuesto causado	680.818	1.316.155
Saldo al final del año	<u>45.171</u>	<u>752.319</u>

15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El saldo y movimiento de los beneficios a corto plazo es el siguiente:

	2019	2018
Aporte patronal	26.162	21.535
Aporte individual y préstamos	56.452	47.977
Décimo tercer y cuarto sueldo	65.155	55.845
Fondo de reserva	2.449	2.586
Vacaciones	116.459	120.687
Participación trabajadores	333.403	875.219
Jubilación patronal	-	355.172
	<u>600.081</u>	<u>1.479.021</u>
Saldo al inicio del año	1.075.872	1.145.213
Provisiones	1.455.315	1.812.887
Pagos	(1.987.558)	(1.882.228)
Saldo al final del año	<u>543.629</u>	<u>1.075.872</u>

Jubilación patronal.- De acuerdo con la legislación laboral, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

El movimiento en el valor presente de la obligación es el siguiente:

	2019	2018
Saldo al inicio del año	829.421	766.175
Costo laboral	105.387	115.591
Costo financiero	34.515	30.492
(Ganancia) actuarial	129.937	2.594
Transferencia de empleados	545.807	29.100
Pagos	(370.990)	-
Reducciones y liquidaciones anticipadas	(51.709)	(114.531)
Saldo al final del año	<u>1.222.368</u>	<u>829.421</u>
Corriente	-	355.172
No corriente	<u>1.222.368</u>	<u>474.249</u>
	<u>1.222.368</u>	<u>829.421</u>

Bonificación por desahucio.- De acuerdo con la legislación laboral, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, la Compañía bonificará al trabajador con el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios.

El movimiento en el valor presente de la obligación es el siguiente:

Saldo al inicio del año	214.032	212.996
Costo laboral	26.970	26.181
Costo financiero	8.844	8.411
(Ganancia) actuarial	42.165	47.155
Pagos	(99.673)	(80.711)
Saldo al final del año	<u>192.338</u>	<u>214.032</u>
	<u>1.414.706</u>	<u>1.043.453</u>

15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS (continuación)

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por una compañía independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y anterior fueron calculados utilizando el método de Costeo de crédito unitario proyectado.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son las tasas de descuento, incremento salarial, rotación y de mortalidad.

Las principales suposiciones usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	2019	2018
Tasa de descuento	3,62%	4,25%
Tasa de incremento salarial	1,50%	1,50%
Tasa de rotación	15,71%	15,56%
Tabla de mortalidad	TM IESS 2002	TM IESS 2002

17 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a anticipos recibidos de clientes por la reservación de viviendas en las diferentes urbanizaciones del proyecto, los cuales no devengan intereses.

18 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 27.500.000 participaciones iguales acumulativas e indivisibles de \$0,04 cada una.

Mediante escritura pública del 20 de diciembre de 2017 se aumentó el capital suscrito en \$600.000, pagado 50% en efectivo y el saldo hasta en el plazo de un año.

La composición societaria es la siguiente:

<u>Socios</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Participaciones</u>	
		<u>No.</u>	<u>%</u>
Ljholding Cia. Ltda.	Ecuatoriana	12.300.000	44,72727
Fideicomiso Dismesda	Ecuatoriana	5.449.999	19,81818
Notredame Cia. Ltda.	Ecuatoriana	2.250.000	8,18182
Ekud Cia. Ltda.	Ecuatoriana	2.250.000	8,18182
U2 Cia. Ltda.	Ecuatoriana	1.750.000	6,36364
Otras menores a 600.000 participaciones	Ecuatorianas	3.500.001	12,72728
		<u>27.500.000</u>	<u>100,00000</u>

19 - APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

La compañía recibió aportes en efectivo de Ibaluck Cia. Ltda. por \$1.900.000 (\$2.500.000 en 2018)

20 - RESERVAS

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 5% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 25% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Reserva facultativa

Corresponde a transferencia de utilidades y son de libre disponibilidad de los socios.

21 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2019	2018
Utilidades acumuladas, distribuibles	1.530.562	4.006.747
Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF (4)	(267.328)	(267.328)
	<u>1.263.234</u>	<u>3.739.420</u>

(4) Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, generaron un saldo deudor, éste según disposición de la Superintendencia de Compañías podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Dividendos

Durante el año 2019 y 2018, la Compañía resolvió la distribución de dividendos por \$2.000.000 de las utilidades del año 2016 y 2015. (\$5.500.000 del año 2015 en 2018).

Glosas tributarias

La Compañía canceló al SRI glosas fiscales por la determinación tributaria de impuesto a la renta del año 2013 y diferencias en la declaración de impuesto a la renta del año 2015.

22 - COSTOS Y GASTOS

	2019	2018
Resumen de costos y gastos:		
Costo de ventas	12.709.576	20.447.841
Gastos administrativos	6.622.237	5.665.371
Gastos de ventas	2.046.393	1.888.124
	<u>21.378.206</u>	<u>28.001.336</u>

22 - COSTOS Y GASTOS (continuación)

	2019	2018
Detalle por naturaleza:		
Consumo de materias primas y consumibles	9.950.428	18.520.810
Remuneraciones y beneficios a empleados	3.689.099	3.057.248
Jubilación patronal y desahucio	429.788	141.771
Honorarios profesionales	2.096.523	2.364.950
Impuestos y contribuciones	289.339	292.688
Arriendo de inmuebles	181.196	201.392
Mantenimiento y reparaciones	1.137.747	679.820
Publicidad	477.180	455.104
Depreciación	187.675	190.420
Otros gastos	2.939.231	2.097.133
	<u>21.378.206</u>	<u>28.001.336</u>
Remuneraciones y beneficios a empleados		
Sueldos y salarios	2.516.469	2.119.579
Beneficios sociales	698.317	504.585
Aportes al IESS y fondo de reserva	474.313	433.083
	<u>3.689.099</u>	<u>3.057.248</u>
Gastos financieros		
Intereses por obligaciones con instituciones financieras	873.000	1.556.003
Intereses por obligaciones con terceros	37.767	39.853
Otros	464.410	61.612
	<u>1.375.176</u>	<u>1.657.468</u>

23 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones durante el año fueron:

Compañías	Cuentas por cobrar			
	2019		2018	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Meisterblue	6.592	9.603.022	3.580.533	16.902.122 (5)
Corsam	1.061.226	1.018.500	286.326	528.500
Corpacel	37.062	-	879.810	1.946.000
Cristaterra	573.014	-	723.211	-
Socio	-	124.743	-	124.743
Otros	119	159	119	-
	<u>1.678.012</u>	<u>10.746.424</u>	<u>5.469.998</u>	<u>19.501.365</u>

23 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS (continuación)

<u>Compañías</u>	Cuentas por pagar			
	2019		2018	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Intercontinental Real Estate Developers	13.943	-	13.943	-
Meisterblue	78.663	-	-	-
Corpacel	906	-	-	-
Corsam	-	-	4.642	-
Ibaluck	-	-	500.000	-
Colder Enterprises S.A.	-	1.600.834	-	1.520.440
Otras	88.000	-	906	-
	<u>181.513</u>	<u>1.600.834</u>	<u>519.491</u>	<u>1.520.440</u>

Transacciones:

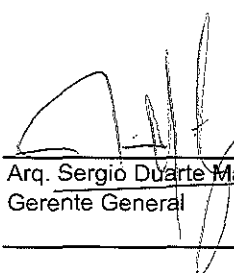
	2019	2018
Venta de inventarios	67.525	98.704
Ingresos por intereses	946.023	1.056.915
Compra de terrenos	216.659	10.806
Préstamos otorgados	8.356.000	3.995.211

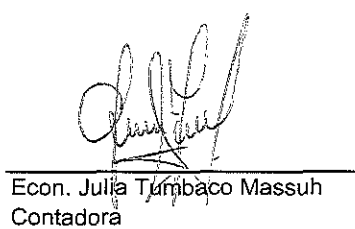
Los saldos corresponden principalmente a flujos de efectivo entregados y recibidos, los cuales no tienen fecha de vencimiento y generan intereses del 9%.

(5) Incluye devolución de aportes para futura capitalización por \$14.493.022 (Nota 11).

24 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.


 Arq. Sergio Duarte Martínez
 Gerente General


 Econ. Julia Tumbaco Massuh
 Contadora