CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L – Uruguay)

Estados financieros separados e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre de 2019, con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2018

Contenido

Opinión de los Auditores Independientes
Estado separado de situación financiera
Estado separado de resultados integrales
Estado separado de cambios en el patrimonio
Estado separado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros separados:

1. Identificación de la Compañía
2. Operaciones
3. Declaración de cumplimiento con las NIIF
4. Cambios en políticas contables
5. Políticas contables
6. Riesgos de instrumentos financieros
7. Mediciones a valor razonable
8. Políticas y procedimientos de administración de capital
9. Ingresos de actividades ordinarias
10. Costo y gastos operacionales
11. Otros ingresos
12. Efectivo en caja y bancos
13. Cuentas por cobrar clientes no relacionados
14. Otras cuentas por cobrar
15. Deterioro acumulado de crédito incobrables
16. Inventarios
17. Maquinaria, muebles y equipo, neto
18. Activos por derecho de uso, neto
19. Activos intangibles, neto
20. Inversiones a largo plazo
21. Cuentas por pagar proveedores no relacionados
22. Pasivos por arrendamientos
23. Obligaciones con instituciones financieras
24. Obligaciones corrientes
25. Pasivos por impuestos corrientes, impuesto a la renta
26. Anticipo recibido de clientes
27. Beneficios a empleados no corrientes
28. Patrimonio de los accionistas
29. Saldos y transacciones con partes relacionadas
30. Contratos
31. Eventos subsecuentes
32. Autorización de los estados financieros

Abreviaturas utilizadas

US$	Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
OBD	Obligaciones por Beneficios Definidos

Grant Thornton

Grant Thornton Ecuador

Whymper N27-78 y Orellana
Edificio Smart of 4a y 4b
Quito
T +593 2 381 7272 / 381 7283

Cdla Kennedy Norte Mz 104
solares 3 y 4 S Gabriel Pino Roca
entre Vicente Norero de Luca y
Ezequiel Flores Cond Colón, P2 Of 2D
Guayaquil
T +593 4 268 0057 / 268 0168

www.grantthornton.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas
y Junta de Directores de:
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros separados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.**, que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los correspondientes estados separados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables más importantes y otra información aclaratoria.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera separada de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo separados correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Base de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA"), en conjunto con los requerimientos éticos relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros separados en la República del Ecuador, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Grant Thornton
An instinct for growth™

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros separados del año actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Hemos determinado que la cuestión que se describe a continuación es un asunto clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe:

Reconocimiento de ingresos

El reconocimiento de ingresos de la Compañía se da por las ventas de unidades inmobiliarias y por los servicios prestados relacionados con mantenimiento y construcción, los cuales deben reconocerse cuando las obligaciones de desempeño de los contratos se hayan cumplido y sea probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan hacia la Compañía de acuerdo a lo indicado en la NIIF 15.

Nuestros procedimientos de auditoría en relación con el reconocimiento de ingresos incluyeron:

- Pruebas sustantivas sobre el reconocimiento de ingresos por servicios prestados
- Revisión de contratos de prestación de servicios y entregables
- Pruebas de integridad de los ingresos

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables. En las notas 5 (e) y 9 se incluyen las revelaciones sobre los ingresos.

Énfasis en un asunto

Tal como se explica con más detalle en la nota 3, los estados financieros separados adjuntos de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A. se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Estos estados financieros separados reflejan el valor de su inversión en subsidiaria bajo el método del costo y no sobre una base consolidada. La Norma Internacional de Información Financiera requiere para una adecuada interpretación de la información financiera la presentación de estados financieros consolidados, en tal virtud, la Compañía también ha preparado estados financieros consolidados al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Esta situación no modifica nuestra opinión.

Otros asuntos

Los estados financieros separados de Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A., al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otro auditor, quien expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros con fecha 29 de abril de 2019.

Grant Thornton
An instinct for growth™

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno de la entidad con respecto a los estados financieros separados

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según proceda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría con los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría 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 valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros separados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.

- 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 fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

Grant Thornton
An instinct for growth™

- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, 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 futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

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

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia y hemos comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros separados del año actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Por separado emitiremos la opinión sobre el Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias de Constructora e Inmobiliaria Construecuador al 31 de diciembre de 2019.

Junio 8 de 2020
Quito, Ecuador

Patricio Cepeda M.
CPA No. 28.187

Grant Thornton Sbmy Ecuador Cía. Ltda.
RNAE No. 322

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.

Estado Separado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2019.
con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2018
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2019	2018
Activos			
Corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	3 822 941	4 575 902
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	13	178 818	138 505
Cuentas por cobrar clientes relacionados	30	300 851	329 672
Otras cuentas por cobrar	14	264 163	318 508
Deterioro acumulado de cuentas incobrables	15	(10 602)	(22 845)
Inventarios	16	1 532 292	478 843
Servicios y otros pagos anticipados		11 462	8 942
Total activo corriente		6 099 925	5 791 478
No corriente			
Maquinaria, muebles y equipos	17	450 824	511 309
Activos por derecho de uso	18	390 342	-
Activos intangibles	19	314 843	208 446
Activos financieros no corrientes		13 934	13 334
Inversiones a largo plazo	20	1 261 671	-
Impuesto diferido	26	43 606	31 484
Total activo no corriente		2 495 460	762 573
Total activos		**8 595 385**	**8 554 052**
Pasivos y patrimonio			
Corriente			
Cuentas por pagar proveedores no relacionados	21	488 471	446 501
Pasivos por activos por derecho de uso	22	254 334	-
Obligaciones con instituciones financieras	23	13 901	53 745
Otras obligaciones corrientes	24	528 627	599 809
Pasivos por impuestos corrientes	25	437 085	476 258
Cuentas por pagar diversas / relacionadas	30	1 682 077	5 601
Anticipos recibidos de clientes	27	304 351	216 676
Total pasivo corriente		3 796 416	1 800 590
No corriente			
Beneficios a empleados no corrientes	29	356 102	348 928
Pasivos por activos por derecho de uso	22	91 225	-
Total pasivo no corriente		447 327	348 928
Patrimonio			
Capital social		2 100 000	2 100 000
Reserva legal		659 615	506 387
Otro resultado integral		39 294	(154)
Resultados acumulados		1 201 733	1 798 244
Total patrimonio	2a	3 999 642	4 404 477
Total pasivos y patrimonio		**8 595 385**	**8 554 052**

José Javier Jaramillo
Gerente General

Jorge Vilela Montero
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 34 forman parte integral de los estados financieros

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.

Estado Separado del Resultado Integral

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019,
con cifras correspondientes del año terminado al 31 de diciembre de 2018
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2019	2018
Ingresos de actividades ordinarias	9	[illegible]	[illegible]
Costo de ventas	10	[illegible]	[illegible]
Margen bruto		[illegible]	[illegible]
Otros ingresos	11	[illegible]	175 925
Gastos			
Administración y ventas	10	[illegible]	[illegible]
Financieros	13	[illegible]	[illegible]
Participación de las empresas en las utilidades		[illegible]	[illegible]
Total gastos		[illegible]	[illegible]
Ganancia antes de impuesto a la renta		[illegible]	[illegible]
Impuesto a la renta	26	[illegible]	[illegible]
Impuesto a la renta diferido	26	[illegible]	[illegible]
Resultado integral del período		[illegible]	[illegible]
Otro resultado integral			
Que no se reclasificará a resultados			
Ganancias actuariales no realizadas		[illegible]	[illegible]
Resultado integral total		[illegible]	[illegible]

José [illegible]
Gerente General

[illegible]
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 34 forman parte integral de los estados financieros.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.

Estado Separado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019.
con cifras correspondientes del año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	Capital social	Reserva legal	Otros resultados integrales	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2017		**2.100.000**	**385.136**	**(72.974)**	**417.211**	**2.829.373**
Apropiación para reserva legal		-	123.251	-	(123.251)	-
Resultado integral total de año		-	-	72.820	1.502.284	1.575.104
Saldos al 31 de diciembre de 2018		**2.100.000**	**508.387**	**(154)**	**1.796.244**	**4.404.477**
Efecto de la aplicación de la NIIF 16	4	-	-	-	40.852	40.852
Saldos al 1 de enero de 2019		**2.100.000**	**508.387**	**(154)**	**1.837.096**	**4.445.329**
Distribución de dividendos		-	-	-	(1.648.017)	(1.648.017)
Apropiación para reserva legal		-	150.228	-	(150.228)	-
Resultado integral total de año		-	-	39.448	1.160.882	1.200.330
Saldos al 31 de diciembre de 2019	29	**2.100.000**	**658.615**	**39.294**	**1.201.733**	**3.999.642**

José Javier Jaramillo
Gerente General

Jorge Villota Montero
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 34 forman parte integral de los estados financieros

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.

Estado Separado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019.
con cifras correspondientes del año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	2019	2018
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	9 738 979	10 936 215
Efectivo pagado a proveedores empleados y otros	(8 287 592)	(7 568 640)
Intereses pagados	(103 577)	(47 543)
Impuesto a la renta pagado	(958 570)	(245 254)
Otros ingresos	160 419	165 514
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	948 659	2 820 112
Flujo originado por actividades de inversión		
Pago por compra de maquinaria, muebles y equipos	(29 189)	(33 936)
Por incremento de activos intangibles	(150 942)	(109 691)
Por incremento de activos financieros no corrientes	(900)	(5 000)
Por incremento de inversiones a largo plazo	(1 251 871)	-
Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(1 432 902)	(148 126)
Flujo originado por actividades de financiación		
Pago de préstamos con instituciones financieras	(42 644)	(94 255)
Pago por arrendamientos	(396 774)	-
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(439 418)	(94 255)
Variación neta del efectivo en caja y bancos	(952 661)	2 577 731
Saldo inicial del efectivo en caja y bancos	4 575 602	1 998 171
Saldo final del efectivo en caja y bancos	3 822 941	4 575 602

José [illegible]
Gerente General

Jorge Viteri Montero
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 34 forman parte integral de los estados financieros

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L – Uruguay)

Notas a los estados financieros separados
31 de diciembre de 2019
Con cifras correspondientes por el 2018
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A. fue constituida el 10 de julio de 1997, mediante escritura pública emitida en la ciudad de Quito e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de abril de 1997.

La dirección de la Compañía es San Ignacio E12-182 y avenida González Suárez.

El accionista mayoritario en el 99,99% es Rialt Holdings S. R.L., la cual esta domiciliada en Uruguay.

2. Operaciones

El objeto social de la Compañía es la prestación de todo tipo de servicios de asesoría en:

a) Planificación, construcción, promoción, desarrollo, remodelación, compra y venta, y ejecución de todo tipo de proyectos inmobiliarios y construcciones;

b) La comercialización, distribución y promoción de todo tipo de tecnología, maquinarias, materiales de construcción y acabados, equipos, materias primas, suministro de oficina, muebles de madera y aluminio, materiales para la construcción, objetos de decoración, sistemas de transporte, repuestos, partes y piezas, y en general, de toda clase de bienes inmuebles;

c) Realización del mantenimiento en todo tipo de infraestructura y equipos utilizados en y para la construcción;

d) Mantenimiento en todo tipo de maquinaria y equipos;

e) Formar parte como socia o accionista de compañías nacionales o extranjeras y/o fusionarse o asociarse con ellas y/o contratar con ellas; y,

f) Constituirse en consejera, promotora, agencia o representante de sociedades nacionales o extranjeras a las que, además, podrá prestar los servicios especializados que ellas requieran para el normal desenvolvimiento de sus actividades.

La Compañía ejecuta los proyectos de manera directa o a través de fideicomisos en los cuales es constituyente, beneficiaria o cumple con ambas.

3. Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2019, así como, por la disposición emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 29 de diciembre de 2017, respecto al uso de la tasa de interés de los bonos corporativos emitidos en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio.

La Administración de la Compañía declara que las NIIF han sido aplicadas íntegralmente y sin reservas en la preparación del presente juego de estados financieros.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros requiere la presentación de los estados financieros separados de la casa matriz del grupo, por separado de los estados financieros consolidados; por lo tanto, los presentes estados financieros separados reflejan su actividad individual, sin incluir los efectos de la consolidación de estos con sus subsidiarias.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 serán aprobados por la Junta General de Accionistas luego de la emisión del informe de auditoría de acuerdo a lo requerido por la Ley de Compañías. Sin embargo, la gerencia estima que no habrá cambios en los estados financieros adjuntos.

4. Cambios en políticas contables

a) Normas nuevas y revisadas vigentes para periodos anuales a partir del 1 de enero de 2019 y relevantes para la Compañía

A partir del 1 de enero de 2019 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el periodo anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

- NIIF 16 - Arrendamientos
- Características de cancelación anticipada con compensación negativa (modificaciones a la NIIF 9)*(1)*
- Modificación, reducción o liquidación del plan (modificaciones a la NIC 19)*(1)*
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF® Ciclo 2015–2017*(1)*
- CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias*(1)*

(1) Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o los políticas adoptadas, no han generado impacto sobre los estados financieros adjuntos.

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que comenzó el 1 de enero de 2019 y que han tenido efecto en los estados financieros de la Compañía fue como sigue:

- *NIIF 16 - Arrendamientos*

En enero de 2016, el IASB publicó la NIIF 16 "*Arrendamientos*", que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos. Esta norma aplica para los ejercicios que comenzaron a partir del 1 de enero de 2019.

El principal cambio que incorpora esta norma es que una arrendataria deberá considerar todos los contratos de arrendamiento (salvo limitadas excepciones) dentro del estado de situación financiera de la arrendataria. Esto implicará que:

- en el reconocimiento inicial del contrato, la arrendataria:
  - reconocerá un activo por el derecho de uso del activo bajo arrendamiento (el activo subyacente del arrendamiento); y,
  - reconocerá una obligación por el valor descontado de las cuotas del arrendamiento;

- en momentos posteriores, la arrendataria:
  - reconocerá el gasto por amortización del activo; y,
  - reconocerá el costo financiero del pasivo.

Un arrendador continuará clasificando sus arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros, y contabilizando cada tipo de arrendamiento de diferentes maneras. Se incorporan nuevos requerimientos de información a revelar sobre los contratos de arrendamiento.

Al adoptar la NIIF 16 y de su evaluación, la administración de la Compañía determinó que los contratos de arrendamiento que mantiene no incluyen componentes que no constituyan un arrendamiento.

Para la adopción de esta norma la administración de la Compañía decidió aplicarla de forma retroactiva con el efecto acumulado al 1 de enero de 2019 por lo cual los ajustes derivados de la adopción de la NIIF 16 se reconocieron con cargo a la cuenta de patrimonio - resultados acumulados al 1 de enero de 2019, sobre todos los contratos de arrendamiento vigentes a dicha fecha. Este efecto se refleja en el estado de evolución del patrimonio en los saldos a dicha fecha.

Teniendo en cuenta lo anterior la información comparativa para el año terminado el 31 de diciembre de 2018 se informa según la NIC 17 y no es comparable a la información presentada para el año terminado el 31 de diciembre de 2019.

En lugar de realizar una revisión de deterioro de los activos de derecho de uso en la fecha inicialaplicación, la Compañía ha confiado en su evaluación histórica sobre si los arrendamientos eran onerososinmediatamente antes de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16.

En la transición, para arrendamientos contabilizados previamente como arrendamientos operativos con un arrendamiento restantede un plazo de menos de 12 meses y para arrendamientos de activos de bajo valor, la Compañía ha aplicado la opciónexenciones para no reconocer los activos por derecho de uso, sino para contabilizar los gastos de arrendamiento en base lineal sobre el plazo restante del arrendamiento.

En la transición a la NIIF 16, la Compañía utilizó la tasa de interés incremental promedio ponderada para determinar los pasivos por arrendamiento.

Un resumen del impacto en el patrimonio de la adopción de la NIIF 16 - Arrendamientos al 1 de enero de 2019fue como sigue:

	Patrimonio – Resultados acumulados
Saldo al 31 de diciembre de 2018 (NIC 17)	1.798.244
Aplicaciónde la NIIF 16 – Arrendamiento	40.852
Saldo al 1 de enero de 2019 (NIIF 16)	**1.837.096**

El efecto dentro del balance general de la adopción de la NIIF 16 – Arrendamientos al 1 de enero de 2019 fue como sigue:

Activos	
Activo por derecho de uso por arrendamiento	1.702.300
Amortización acumulada por activo por derecho de uso	(973.654)
Pasivos	
Pasivo por arrendamiento – corriente	(339,390)
Pasivo por arrendamiento – largo plazo	(334,787)
Pasivo por impuestos diferidos	(13,617)
Patrimonio	
Resultados acumulados	(40,852)

b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no entran en vigor y que no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el IASB ha publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer periodo que inicia a partir de la fecha de vigencia de dicho pronunciamiento.

Un listado de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que la Compañía no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado el 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

- Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28) (1).
- NIIF 17 Contratos de seguros (1).
- Marco Conceptual para la Información Financiera.
- Definición de un negocio (modificaciones a la NIIF 3) (1).
- Definición de "material" o "con importancia relativa" (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8).
- Reforma de la tasa de interés de referencia (modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)(1)
- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28) (2)

(1) Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, se estima no tendrán impacto sobre los estados financieros.

(2) Aplicación pospuesta de manera indefinida por parte del IASB.

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados pero que todavía no entran en vigor, que se estima tendrán efecto en la Compañía pero que no han sido aplicados anticipadamente:

Marco Conceptual para la Información Financiera

En marzo de 2018, el IASB aprobó el "*Marco Conceptual para la Información Financiera*", que reemplazará al Marco Conceptual, revisado en 2010.

Una entidad usará el nuevo Marco Conceptual (cuando resulte pertinente) para periodos iniciados el 1 de enero de 2020. Se admite su aplicación anticipada. Sin embargo, debe destacarse que:

- el Marco Conceptual de 1989 y el Marco Conceptual de 2010 señalaban que el Marco Conceptual no es una Norma y no anula a ninguna Norma concreta;
- en el Marco Conceptual de 2018, el Consejo reconfirmó este estatus.

Para el desarrollo del Marco Conceptual de 2018, el IASB se basó en el Marco Conceptual de 2010— rellenando vacíos, así como aclarando y actualizándolo, pero sin reconsiderar fundamentalmente todos los aspectos del Marco Conceptual de 2010.

La Compañía considera que el cambio en el Marco Conceptual no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

- *Definición de "material" o "con importancia relativa" (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)*

En octubre de 2018, el IASB aprobó el documento "Definición de 'material' o 'con importancia relativa' (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)". Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comienco con anterioridad, revelará este hecho.

La nueva definición de "material" o "importancia relativa" de la NIC 1 y de la NIC 8determina que la información es material o tiene importancia relativa si su omisión, expresión inadecuada o ensombrecimiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad que informa.

La Compañía considera que la modificación a la NIC 1 y la NIC 8 con relación a la definición de "material" o "importancia relativa" no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

5. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros". Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificado por el pasivo por beneficios post empleo de jubilación patronal y bonificación por desahucio que se encuentra registrado al valor presente de los pagos futuros estimados de acuerdo con el estudio actuarial practicado por un perito independiente y al valor presente de los pasivos por arrendamiento.

b) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera (moneda funcional) representada en Dólares (US$). La moneda funcional y de presentación de Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A., es el dólar de los Estados Unidos de América.

El dólar de los EUA fue adoptado por el Ecuador como su moneda de circulación legal a partir de marzo del año 2000, por lo cual el dólar es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables de la Compañía que sirven de base para la preparación de los estados financieros se mantienen en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares para permitir la continuación del esquema monetario actual.

c) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración de la Compañía, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el período en que hayan sido revisados y cualquier otro período que estos afecten.

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la estimación de la vida útil y el valor residual de los activos; la determinación de la provisión para cuentas incobrables; la determinación de la provisión para la obsolescencia de inventarios; la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- La necesidad de constituir provisiones y en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- Valor actuarial de indemnizaciones por años de servicio.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

d) Negocio en marcha

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan generar dudas sobre la posibilidad de que la Compañía siga operando normalmente como empresa en marcha.

e) Ingreso por actividades ordinarias

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Compañía sigue un proceso de 5 pasos:

1. Identificación del contrato con un cliente.
2. Identificación de las obligaciones de desempeño.
3. Determinación del precio de transacción
4. Asignación del precio de transacción a las obligaciones de desempeño.
5. Reconocer los ingresos cuando o conforme las obligaciones de desempeño se cumplen.

El precio total de la transacción para un contrato se asigna entre las distintas obligaciones de desempeño basado en los precios de venta relativamente independientes.

Ventas de inmuebles (unidades de vivienda).
Se registran en los resultados una vez terminadas y entregadas las obras a cada uno de los clientes.

Servicios.
La Compañía reconoce el ingreso por honorarios en función del servicio prestado de: asesoría, administración, ejecución y dirección técnica de los proyectos de construcción y servicios de mantenimiento; los cuales se reconocen una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones de desempeño descritas en cada uno de los contratos suscritos con los Clientes.

La Compañía a menudo realiza transacciones que involucran una gama de servicios cuyos ingresosso reconocerio en un momento determinado o a lo largo del tiempo conforme la Compañía cumple con las obligaciones de desempeño al transferir los servicios prometidos a sus clientes.

La Compañía reconoce los pasivos del contrato por la contraprestación recibida con respecto a las obligaciones de desempeño insatisfechas e informa estos montos como otros pasivos en el estado de situación financiera (véase nota 27). De manera similar, si la Compañía cumple con una obligación de desempeño antes de recibir la contraprestación, reconoce un activo de contrato o una cuenta por cobrar en su estado de situación financiera, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo antes de la fecha de vencimiento.

f) Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al valor de la contraprestación recibida con los cuales se relacionan. Los costos y gastos operativos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, son directamente atribuibles al inventario y por la prestación de servicios.

g) Instrumentos financieros

Reconocimiento y baja

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento negociado.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

Activos financieros.

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condicionesrequieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación dada a los activos financieros.

Clasificación de activos financieros.

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- Se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- Se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

Costo amortizado y método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del periodo correspondiente.

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial.

Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método de tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas.

Además, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas. El ingreso por intereses se reconoce usando el método de tasa de interés efectiva para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el ingreso por interés se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para activos financieros que han convertido posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio.

Para activos financieros que se convierten posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses es reconocido aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero con deterioro de valor crediticio mejora de manera tal que el activo financiero ya no tiene deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses se reconoce aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la Compañía reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial.

El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye como ingresos financieros.

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (PCE) sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a VRCCORI, cuentas por cobrar clientes no relacionados. No se reconoce una pérdida por deterioro para inversiones en instrumentos de patrimonio.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce las PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando sea apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Compañía reconoce las PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

La evaluación de si deberían ser reconocidas las PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

Activos financieros con deterioro de valor crediticio.

Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

a. Dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
b. Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
c. El prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
d. Se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
e. La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (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 severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento de la Compañía de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan al Grupo en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un contrato de garantía financiera, ya que la Compañía está obligada a realizar pagos solamente en el evento de un incumplimiento por parte del deudor en conformidad con las cláusulas del instrumento que está garantizado, las insuficiencias de efectivo son pagos esperados a reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia en la que incurre menos los importes que la Compañía espera recibir del tenedor, el deudor o un tercero.

Para compromisos de préstamos sin utilizar, una pérdida crediticia es el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Compañía si el tenedor del compromiso de préstamo dispone del préstamo; y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir si dispone del préstamo.

Cuando las PCE durante el tiempo de vida del activo se mide sobre una base colectiva para atender los casos en que la evidencia de aumentos significativos en el riesgo crediticio a nivel de instrumento individual puede no estar aún disponible, los instrumentos financieros se agrupan de la siguiente manera:

- Naturaleza de los instrumentos financieros (es decir, las cuentas comerciales, deudores varios, otros deudores de la Compañía son cada uno evaluados como un grupo separado. Los préstamos a partes relacionadas son evaluados por pérdidas crediticias esperadas sobre una base individual);
- Estatus de morosidad;
- Naturaleza, tamaño e industria de los deudores;
- Naturaleza de las garantías por cuentas por cobrar por arrendamientos; y
- Clasificaciones crediticias externas si estuvieren disponibles.

La agrupación es revisada regularmente por la Administración de la Compañía para asegurarse que los integrantes de cada grupo continúen compartiendo similares características de riesgo crediticio. Si la Compañía ha medido la corrección de valor por pérdidas para un instrumento financiero a un importe equivalente a las PCE durante el tiempo de vida del activo en el periodo de reporte anterior, pero determina en el periodo de reporte actual que las condiciones para las PCE durante el tiempo de vida del activo ya no se cumplen.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas

Pasivos financieros.

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Al 31 de diciembre de 2019, los pasivos financierosde la Compañía representan principalmente obligaciones de pago por compra de bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedoresy se manejan en condiciones normales de crédito por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores por lo que se registran al valor nominal de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo. Sin embargo, para las obligaciones con instituciones financieras, se registran al costo amortizado utilizando la tasa efectiva de interés y se clasifican en el corto y largo plazo en función a su vencimiento.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

h) Inventarios

Corresponden a terrenos, materiales, construcciones en curso y casas propias y recibidas de los fideicomisos. La Compañía valoriza sus inventarios al costo, el cual no excede el valor neto realizable.

El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y construcción, así como otros en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

Al cierre de cada período se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuando los ajustes en caso de estar sobrevaloradas.

El costo de ventas de las casas propias se determina con base en el costo específico de las mismas.

i) Activos por impuestos corrientes

Corresponden principalmente a retenciones en la fuente, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de impuestos que no se pueden recuperar se registran como gastos en el estado de resultados, en base al análisis de recuperación o compensación de cada uno de los créditos tributarios.

j) Maquinarias, muebles y equipos, neto

Se denomina maquinaria, muebles y equipos a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que cumple con los requisitos necesarios para ser contabilizados como tal.

El costo original de maquinaria, muebles y equipos representa el valor total de adquisición del activo con todas las erogaciones en que se incurrió para dejarlo en condiciones de utilización o puesta en marcha, así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación.

Al final de cada periodo anual se revisa el valor residual y la vida útil de cada clase de maquinaria, muebles y equipos.

Los activos nuevos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

La maquinaria, muebles y equipos se contabilizan a su costo de compra menos la depreciación y deterioro.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a los resultados en el período en que ocurren. los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

La utilidad o pérdida generada por el retiro o venta de un elemento de maquinaria, muebles y equipos, se reconoce en los resultados.

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

Tipo de activo	Vida útil (años)
Maquinaria y equipo	10
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Equipo electrónico	3
Vehículos	5

Se estima que, la maquinaria, muebles y equipos no van a ser transferidos o vendidos, y por tanto, no están sujetos a un valor de rescate, por lo cual el valor residual es tendiente a cero.

La utilidad o pérdida resultante de la venta o baja de equipos, se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados del periodo.

k) Activos por derecho de uso

Como se describe en la nota4 (a), la Compañía ha opticado la NIIF 16 utilizando el enfoque retrospectivo modificado y, por lo tanto, la información correspondientedel año 2018 no ha sido reexpresada. Esto significa que la información correspondientetodavía se informa bajo la NIC 17 y la CINIIF 4.

- La Compañía como arrendataria

  Para cualquier contrato nuevo celebrado a partir del 1 de enero de 2019, la Compañía considera si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un arrendamiento se define como "un contrato, o parte de un contrato, que transmite el derecho a usar un activo (el activo subyacente) por un periodo de tiempo a cambio de una consideración".

  Para aplicar esta definición, la Compañía evalúa si el contrato cumple con tres evaluaciones clave que son:

  - el contrato contiene un activo identificado, que se identifica explícitamente en el contrato o se especifica implícitamente al ser identificado on el momento en que el activo se pone a disposición de la Compañía.
  - la Compañía tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo identificado durante todo el periodo de uso, considerando sus derechos dentro del alcance definido del contrato.
  - la Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo identificado durante todo el periodo de uso.

  La Compañía evalúa si tiene derecho a dirigir "cómo y para qué propósito" se utiliza el activo durante todo el periodo de uso.

  Medición y reconocimiento de arrendamientos como arrendatario

  Activo por derecho de uso

  En la fecha de inicio del arrendamiento, la Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en el balance general. El activo por derecho de uso se mide al costo, que se compone de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, los costos directos iniciales incurridos por la Compañía, una estimación de los costos para desmantelar y eliminar el activo al final del periodo de arrendamiento y cualquier pago de arrendamiento realizado antes de la fecha de inicio del arrendamiento (neto de cualquier incentivo recibido).

La Compañía deprecia los activos por derecho de uso de forma lineal desde la fecha de inicio del arrendamiento hasta el final de la vida útil del activo por derecho de uso o al final del plazo del arrendamiento. La Compañía también evalúa el activo por derecho de uso por deterioro cuando existen tales indicadores.

Pasivo por arrendamiento

En la fecha de inicio, la Compañía mide el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos de arrendamiento no pagados en esa fecha, descontados utilizando la tasa de endeudamiento incremental de la Compañía.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo de arrendamiento están compuestos por pagos fijos (incluso en sustancia fija), pagos variables basados en un índice o tasa (si hubieran), montos que se espera pagar bajo una garantía de valor residual (si hubieran) y pagos que surgen de opciones razonablemente seguras de ser ejercidas (si hubieran).

Después de la medición inicial, el pasivo se reducirá por los pagos realizados y aumentará por los intereses. Se vuelve a medir para reflejar cualquier reevaluación o modificación, o si hay cambios enpagos fijos en sustancia.Cuando se vuelve a medir el pasivo por arrendamiento, el ajuste correspondiente se refleja en el activo por derecho de uso, o en ganancias y pérdidas si el activo por derecho de uso ya se reduce a cero.

No hubieron excepciones de contratos de arrendamiento de corto plazo y bajo valor.

En el estado de situación financiera, los activos por derecho de uso se han incluido de manera separada a las maquinarias, muebles y equipos, y los pasivos por arrendamiento se han incluido como un pasivo separado de las cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar.

La Compañía como arrendador

La política contable de la Compañía según la NIIF 16 no ha cambiado desde el periodo comparativo.Como arrendador, la Compañía clasifica sus arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros.

Un arrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y recompensas relacionados con la propiedad del activo subyacente, y se clasifica como arrendamiento operativo si no lo hace.

Amortización de los derechos de uso

La Compañía ha determinado el plazo del arrendamiento como el periodo no cancelable de cada contrato de arrendamiento, que incluye las siguientes decisiones estratégicas y de negocio: a) los periodos cubiertos por la opción de ampliar el contrato de arrendamiento si fuera el caso; y, b) los periodos cubiertos por una opción para terminar el arrendamiento antes de culminar el plazo del contrato de arrendamiento si esa fuera la decisión de la administración.

De acuerdo con lo antes mencionado, los plazos estimados por la administración de la Compañía de los derechos de uso son los siguientes:

Tipo de activo	Plazo estimado en años
Oficinas y bodegas	2
Vehículos	2

l) Deterioro de activos no financieros

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado, excluyendo los de valor inmaterial. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos. Para definir el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales de mercado, el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos inherentes al activo.

Para determinar el valor razonable menos costo de ventas, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros son registradas en los resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado.

En el caso de alguna pérdida por deterioro reconocida anteriormente pudiera desaparecer o pudiera haber disminuido, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con crédito a resultados a menos que el activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ninguno de los activos de vida útil prolongada con vida útil definida, fueron testeados por desvalorización dado que no se identificaron indicadores que generaran indicios de deterioro.

m) Costos por Intereses

Los proyectos en los cuales es susceptible la capitalización de los intereses, se procede a capitalizarlos.

n) Activos Intangibles, neto

Los activos intangibles corresponden a: Software para brindar servicios de mantenimiento, inmobiliario, construcciones, interfaces, contable; y, otros, que se encuentran registrados al costo de adquisición, tiene una vida útil definida y se llevan a costo menos la amortización acumulada.

El costo inicial de los activos intangibles representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye: el precio de adquisición, los aranceles de importación y los impuestos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas; y cualquier costo directamente atribuible a la preparación del activo para su uso previsto.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizarán por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y pérdidas por deterioro del valor. Los activos intangibles con que cuenta la Compañía tienen una vida útil de entre 3 y 5 años, por lo cual la amortización se calcula por el método de línea recta considerando la mejor estimación de la Administración, del consumo o uso de tales derechos.

o) Inversiones a largo plazo

Corresponde al costo de la participación en un fideicomiso (una entidad de propósito especial), que administra un proyecto inmobiliario donde es Constituyente y Beneficiario manteniendo el control.

p) Impuesto a la renta

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta reconocido en los resultados del período incluye la suma del impuesto diferido y el impuesto corriente, que no se ha reconocido en otras partidas de utilidad integral o directamente en el patrimonio neto.

Impuesto corriente

El gasto por impuesto a la renta del período comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido. la tasa de impuesto a la renta corriente para los años 2019 y 2018 asciende a 25%.

El gasto por impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

Impuesto diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la re-estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta.

Según la NAC - DGECCGC15-00000012 S.R.O. 653 del 21 de diciembre de 2015, estableció que se reconocerán los efectos de la aplicación de activos por impuestos diferidos, únicamente en los casos y condiciones establecidos en la normativa tributaria pertinente, provenientes de sucesos económicos, transacciones o registros contables, que se produzcan a partir del 01 de enero de 2015; a excepción de los provenientes de las pérdidas y créditos tributarios conforme a la normativa tributaria vigente, según corresponda el caso.

Los pasivos por impuestos diferidos que hayan sido contabilizados por los sujetos pasivos, en cumplimiento del marco normativo tributario y en atención a la aplicación de la técnica contable, se mantendrán vigentes hasta su respectiva liquidación.

En la estimación de los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos, el sujeto pasivo utilizará la tarifa de impuesto a la renta pertinente conforme la normativa tributaria y de acuerdo a lo establecido en la técnica contable.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

q) **Beneficios a los empleados**

Beneficios a los empleados a corto plazo

La Compañía otorga beneficios a corto plazo a sus empleados como parte de sus políticas de compensación y retención del personal. Están contabilizados a una base no descontada, puesto que son cancelados antes de 12 meses y reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

Gratificaciones - beneficios sociales

La Compañía reconoce el gasto por gratificaciones por beneficios sociales y su correspondiente pasivo sobre las bases de las respectivas disposiciones legales vigentes en el Ecuador. Las gratificaciones corresponden a lo siguiente:

- ***Décimo tercer sueldo***. - Es un beneficio que reciben los trabajadores bajo relación de dependencia y corresponde a una remuneración equivalente a la doceava parte de las remuneraciones que hubieren percibido durante el año calendario. Los trabajadores tienen derecho a que sus empleadores les paguen mensualmente, la parte proporcional a la doceava parte de las remuneraciones que perciban durante el año calendario.

- ***Décimo cuarto sueldo***. - Es un beneficio y lo deben percibir todos los trabajadores bajo relación de dependencia, indistintamente de su cargo o remuneración.

- ***Fondo de reserva***. - Beneficio para eltrabajador que preste servicios por más de un año que corresponde al sueldo mensual o salario por cada año completo posterior al primero de sus servicios.

- ***Aporte patronal al IESS***. - Es el valor mensual que el empleador debe cumplir por sus trabajadores afiliados al IESS, que corresponde al 12,15% del sueldo recibido en el mes.

Vacaciones

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por vacaciones en el periodo en el que se generan, de acuerdo a lo dispuesto por el Código del Trabajo según el cual todo empleado tendrá derecho a gozar anualmente de un periodo ininterrumpido de quince días de descanso, incluidos los días no laborables; y aquellos que hubieren prestado servicios por más de cinco años en la Compañía, tendrán derecho a gozar adicionalmente de un día de vacaciones por cada uno de los años excedentes o recibirán en dinero la remuneración correspondiente a los días excedentes; sin embargo, los días excedentes no podrán superar de quince.

Beneficios post - empleo y por terminación

La Compañía proporciona beneficios posteriores al empleo mediante planes de beneficios definidos establecidos de acuerdo con las leyes laborales del Ecuador. La obligación legal de los beneficios permanece con la Compañía.

La Compañía tiene los siguientes planes por beneficios definidos:

Planes de beneficios definidos – jubilación patronal y bonificación por desahucio

Los planes de beneficios post empleo como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos aplicando el método de la Unidad de Crédito Proyectada del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

Al final de cada período, la Compañía revela las suposiciones actuariales utilizadas y el análisis de sensibilidad relacionado con la forma en que la obligación por beneficios definidos habría sido afectada por los cambios en la suposición actuarial relevante que era razonablemente posible en esa fecha.

El costo del servicio presente o pasado, costo financiero en el momento de la liquidación del pasivo es reconocido en el Estado de Resultados como gasto del período en el cual se genera, así mismo, se encuentran reveladas y presentadas en forma separada en su respectiva nota a los estados financieros.

Las nuevas mediciones del pasivo (activo) por beneficios definidos neto por concepto de ganancias y pérdidas actuariales no liquidadas, rendimientos de los activos del plan y los cambios en el techo del activo para cada plan de beneficios definidos son reconocidos y presentados como "Partidas que no se reclasificarán a resultados" en Otros Resultados Integrales.

Beneficios por terminación

Son los beneficios a los empleados a pagar como consecuencia de la decisión de la Compañía de resolver el contrato de un empleado antes de la fecha normal de retiro. De acuerdo con la legislación laboral, el beneficio por terminación que la Compañía paga cuando da por terminada unilateralmente la relación laboral con un empleado, es el despido intempestivo.

La Compañía reconoce los beneficios por terminación como un pasivo y como un gasto cuando, y sólo cuando, se encuentre comprometida de forma demostrable a rescindir el vínculo que le une con un empleado o grupo de empleados antes de la fecha normal de retiro.

r) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;

- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

Las obligaciones contingentes se revelan cuando su existencia solo se confirmará por eventos futuros o su monto no se puede medir confiablemente.

Las provisiones son descontadas al valor presente si se estima que el efecto del descuento es significativo. Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

Cualquier reembolso que la Compañía considere que se va a cobrar de un tercero con respecto a una obligación, se reconoce como un activo por separado. Sin embargo, este activo no puede exceder el monto de la provisión relativa.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo, estas situaciones se revelan como pasivos contingentes a menos que la salida de recursos sea remota.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de un activo se considera como activo contingente.

s) Capital social, reserva legal, otro resultado integral acumulado y resultados acumulados

El estado de cambios en el patrimonio incluye: el capital social, la reserva legal, el otro resultado integral y los resultados acumulados.

El capital social constituye las aportaciones de los accionistas y están representadas en acciones comunes, nominativas y en circulación.

Los otros componentes de patrimonio de los accionistas incluyen lo siguiente:

Otro resultado integral acumulado:

Ganancias (pérdidas) actuariales por remediciones del pasivo por beneficios definidos;

En este grupo contable se registran los efectos netos por las ganancias y/o pérdidas actuariales registradas en los informes de cálculos actuariales por beneficios a empleados, neto de impuestos diferidos.

Resultados acumulados y restricciones a las utilidades

Los resultados acumulados incluyen las utilidades del año actual y de periodos anteriores.

Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

De acuerdo con la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general. Conforme la legislación vigente las Compañías deberán considerar que todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en los ejercicios económicos, y que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

t) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía utiliza el método directo para la presentación de los flujos de efectivo de las actividades de operación, además ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo y equivalentes de efectivo: se registra el efectivo en caja/ bancos incluyendo las inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

En el resultado de situación financiera los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo en caja y bancos es presentado por la Compañía neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Actividades de operación: Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados.

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

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

u) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando: se espera realizar el activo, o se tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; se mantiene el activo principalmente con fines de negociación; o se espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa; o el activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

Así mismo, clasifica un pasivo como corriente cuando: se espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación; se mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar; el pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa; o la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

v) Estado de resultado integral

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral, en un único estado financiero.

La NIC 1 requiere que las partidas del otro resultado integral sean agrupadas en dos categorías: (a) las partidas que no serán reclasificados posteriormente al resultado del ejercicio; y, (b) las partidas que pueden ser reclasificadas en el futuro al resultado del período cuando se cumplan determinadas condiciones.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

6. Riesgo de instrumentos financieros

La gerencia general, administrativa y financiera son las responsables de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la Compañía, en base a una metodología de evaluación continua, la Compañía administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición alos riesgos

La Compañía está expuesta a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros de la Compañía por categoría se resumen en la nota 7. Los principales tipos de riesgos son riesgo de liquidez,riesgo de mercado (tasa de interés, tipo de cambio, inflación) y riesgo crediticio.

Riesgos financieros.

- **Riesgo de liquidez.**

El riesgo de liquidez de la Compañía es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurando el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

La Compañía realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera, del entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la Compañía cumpla con sus obligaciones.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los pasivos financieros no derivados de la Compañía tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

2019

	Hasta 12 meses	Mayor a 12 meses	Total
Cuentas por pagar proveedores no relacionados	488.471	-	488.471
Obligaciones con instituciones financieras	10.901	-	10.901
Pasivos por activos por derecho de uso	254.304	91.225	345.529
Cuentas por pagar diversas / relacionadas	1.682.677	-	1.682.677
Beneficios a empleados no corrientes	-	398.102	398.102
Total	2.436.353	489.327	2.925.680

2018

	Hasta 12 meses	Mayor a 12 meses	Total
Cuentas por pagar proveedores no relacionados	448.501	-	448.501
Obligaciones con instituciones financieras	53.745	-	53.745
Cuentas por pagar diversas / relacionadas	5.601	-	5.601
Beneficios a empleados no corrientes	-	348.924	348.924
Total	507.847	348.924	856.771

- **Riesgo de tasa de interés.**

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a la estabilidad del mercado lo cual permite prever que no habrá un incremento en las tasas de interés, las obligaciones financieras devengan tasas de interés fijas.

- **Riesgo de tipo de cambio.**

La Compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a que tanto sus compras como sus ventas son en dólares de los Estados Unidos de Norte América (moneda funcional).

- **Riesgo de inflación.**

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

- **Riesgo crediticio.**

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a que la recuperación de su cartera es alta, como consecuencia del giro del negocio.

La máxima exposición de riesgo crediticio por parte de la Compañía se limita a un monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte, como se resume a continuación:

	2019	2018
Efectivo en caja y bancos (nota 12)	3.622 941	4 575.902
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	178 818	108 505
Cuentas por cobrar clientes relacionados	100.851	329.622
Otras cuentas por cobrar	264.163	316.506
Activos financieros no corrientes	13 934	13.334

La provisión por deterioro de las cuentas por cobrar se presenta en la nota 15 y la morosidad de las cuentas por cobrar se presenta en las notas13 y 14.Mediciones a valor razonable

7. Instrumentos financieros por categoría

Las políticas contables para instrumentos financieros han sido aplicadas a los siguientes ítems:

Al 31 de diciembre de 2019		Costo Amortizado	Total
Activos			
Efectivo en caja y bancos	-	3.622.941	3 622 941
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	-	178 818	178 818
Cuentas por cobrar clientes relacionados	-	100 851	100 851
Otras cuentas por cobrar	-	264.163	264.163
Activos financieros no corrientes		13 934	13 934
Total	-	4,180.707	4,180.707

		Otros pasivos financieros	Total
Pasivos			
Cuentas por pagar proveedores no relacionados	-	488.471	488.471
Obligaciones con instituciones financieras		10 901	10.901
Pasivos por activos por derecho de uso		345 529	345.529
Cuentas por pagar diversas / relacionadas		1.682 677	1.682.677
Total	-	2.527.578	2.527.578

Al 31 de diciembre de 2018		Costo amortizado	Total
Activos			
Efectivo en caja y bancos	-	4.575.902	4.575.902
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	-	108.505	108.505
Cuentas por cobrar clientes relacionados		329.622	329.622
Otras cuentas por cobrar		318.506	318.506
Activos financieros no corrientes		13.334	13.334
Total	-	5.345.869	5.345.869

		Otros pasivos financieros	Total
Pasivos			
Cuentas por pagar proveedores no relacionados	-	448.501	448.501
Obligaciones con instituciones financieras	-	53.745	53.745
Cuentas por pagar diversas / relacionadas		5.601	5.601
Total	-	507.847	507.847

Medición a valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha que se genera el estado de situación financiera para su revelación en notas.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

a) Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

b) Nivel 2 – Partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

c) Nivel 3 – Partidas no observables para el activo o pasivo.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

En los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se han realizado transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 2.

Estimación del valor razonable

Los activos y pasivos financieros clasificados como activos al valor razonable con impacto en resultados son medidos bajo el marco establecido por los lineamientos contables del IASB para mediciones de valores razonables y exposiciones.

Para fines de estimar el valor razonable del efectivo en caja y bancos, la Compañía usualmente elige usar el costo histórico porque el valor en libros de los activos o pasivos financieros con vencimientos de menos de noventa días se aproxima a su valor razonable.

La Compañía considera que los valores razonables de las cuentas por cobrar – clientes y cuentas por pagar – proveedores corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los plazos de crédito se enmarcan en la definición de condiciones normales de negocio.

Instrumentos financieros derivados

La Compañía no ha efectuado transacciones que den origen a instrumentos financieros derivados.

Valor razonable de activos no financieros

La Compañía no posee activos no financieros medidos al valor razonable, ya que los mismos se miden al costo.

8. Políticas y procedimientos de administración de capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas y acreedores y sustentar el desarrollo futuro de sus negocios. El capital se compone del patrimonio neto. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración del capital durante el año.

El índice deuda neta - patrimonio ajustado de la Compañía, al término del período del estado de situación financiera, era el siguiente:

	2019	2018
Total pasivos	4.195.743	2.149.575
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	3.622.941	4.575.902
Deuda neta	572.802	(2.426.327)
Patrimonio, neto	3.999.642	4.404.477
	14%	-55%

9. Ingresos de actividades ordinarias

El detalle de los ingresos de actividades ordinarias netos de impuesto a las ventas y devoluciones por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, desglosados por tipo de ingresos, son los siguientes:

	2019	2018
Ventas de Inmuebles	282.400	3.134.595
Honorarios de Comercialización	778 691	394.087
Honorarios de Construcción (1)	581.570	871.522
Honorarios de Gerencia	264.138	595.133
Servicios de Mantenimiento (2)	5.307.902	4 651 299
Servicios de Construcción (3)	1.588 837	409.469
Honorarios de Planificación	329 541	-
Alquileres y Arriendos	191.686	187.520
Otros	21.561	126 240
Total	9 346 526	10 369.865

(1) Se refiere a contratos de dirección técnica y administración de construcción de Fideicomisos
(2) Corresponde a servicios de mantenimiento de infraestructura física con Banco Pichincha C A y Almacenera del Ecuador S A.
(3) Se refiere a servicios de construcción suscritos con contratos con clientes

10. Costos y gastos operacionales

Un resumen de los costos y gastos operacionales de acuerdo con su naturaleza por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018fuecomo sigue:

	2019	2018
Costos operativos		
Inventario casas propias	201.673	2.218 536
Costo mano de obra y materiales	4.717.169	3 308 523
	4.918.842	5.525.059
Gastos administrativos		
Sueldos, salarios	1.148.678	1.314.895
Beneficios sociales	361.213	155.954
Aportes al IESS (incluye fondos de reserva)	233 341	266 328
Honorarios profesionales y dietas	290.767	272 616
Arriendos varios	105.366	138.721
Mantenimiento y reparaciones	12.315	20.425
Combustibles y lubricantes	619	990
Promoción y publicidad	21.734	9.671
Suministros y materiales	63.481	33.873
Provisión para jubilación patronal	30.638	55.059
Provisión para desahucio	30.150	12.770
Seguros y reaseguros	41.861	36.837
Gastos de gestión	32 317	14.505
Impuestos, contribuciones y otros	40 602	38 692
	2.413.480	2,371.436
Pasan,	7.332.322	7.896.495

Vienen,	7.332.322	7.696.495
Gastos de viaje	18.587	14.907
IVA que se carga al costo o gasto	6.465	43.044
Depreciación y amortización	18.329	16.611
Servicios públicos	38.692	44.939
Otros	153.543	123.428
Otros gastos operativos		
Intereses y comisiones bancarias	103.177	39.943
	103.177	39.943
Total	7.671.095	8.179.367

11. Otros ingresos

El detalle de los otros ingresos por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Intereses ganados	115.639	51.599
Utilidad en venta de activos fijos	171	18.025
Ganancia por sobrantes de inventarios	-	64.247
Reversión de pasivos no cancelados a proveedores	29.233	21.903
Reversión Deterioro de activos financieros	15.585	-
Ganancias por reversiones de jubilación patronal y desahucio	13.242	10.411
Apropiación depósitos no identificados	7.099	10.262
Otros ingresos	1.692	1.478
Total	182.661	175.925

12. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo del efectivo en caja y bancos fue el siguiente:

	2019	2018
Caja	6.924	2.431
Efectivo en bancos:	595.870	2.645.725
Inversiones a corto plazo(1)	3.021.147	1.927.748
Total	3.622.941	4.575.902

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el efectivo en caja y bancos nomantenía restricciones para su uso.

(1) 31 de diciembre de 2019 incluye US$ 2.439.714 del Fondo de Inversión Administrado ACM Prestige, administrado por FIDUCIA, que corresponde a 14.550,93 unidades a US$ 167,67 cada unidad y US$ 581.433 en "Overnights" en el Banco Pichincha C.A. Al 31 de diciembre de 2018, incluye US$ 486.287 del Fondo de Inversión Administrado ACM Prestige que corresponde a 3.064,85 unidades a US$ 159,31 por cada unidad y US$ 1.437.219 que corresponde a un certificado de depósito a plazo en el Banco General Rumiñahui S. A. con una tasa de interés anual del 3,30% con vencimiento en enero 14 de 2019 y los intereses ganados a la fecha.

13. Cuentas por cobrar clientes no relacionados

Corresponde al saldo de cuentas por cobrar a clientes no relacionados, por varios conceptos del giro normal del negocio. Un resumen de esta cuentaal 31 de diciembre de 2019 y 2018fue el siguiente:

	2019	2018
Cuotas iniciales	2 664	2 933
Cuentas por cobrar clientes (1)	176.154	105 219
Otras cuentas por cobrar clientes	-	353
Total	178.818	108.505

(1) Al 31 de diciembre de 2019 incluye cuentas por cobrar a los clientes Cuesta Verónica por venta de inmueble del Mirador del Bosque por US$48.000 y Dario Egas por servicio de construcción de jardinería con contrato suscrito en septiembre del 2019 por el valor de US$47.190.

Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar a clientes no relacionados, fue como sigue:

	2019	2018
De 0 a 30 días	121.119	14 081
Hasta 3 meses	28 580	70 082
Entre 3 y 6 meses	3.737 -	
Entre 6 y 12 meses	19 937	1.255
Más de 12 meses	5 445	23 087
	178.818	108.505

14. Otras cuentas por cobrar

Un resumen del saldo de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018fue el siguiente:

	2019	2018
Préstamos empleados	3.891	6.025
Anticipos a proveedores y contratistas	9.404	27.859
Otros anticipos (2)	-	167.778
Reembolso de gastos (1)	250.868	116 246
Total	264.163	318.508

(1) Al 31 de diciembre de 2019 incluye US$ 214,955 (US$ 100,662 en 2018) por concepto de reembolsos de costos y gastos pendientes de facturar al Banco Pichincha C.A., siendo los más representativo.

(2) Al 31 de diciembre de 2018 incluye anticipos entregados para la compra del terreno del Fideicomiso Valle Verde por US$ 123,545, siendo lo más representativo.

La antigüedad de otras cuentas por cobrar, fue como sigue:

	2019	2018
De 0 a 30 días	130.856	113.342
Hasta 3 meses	65.999	157.745
Entre 3 y 6 meses	9.556	8.284
Entre 6 y 12 meses	17.152	7.897
Más de 12 meses	40.600	31.238
	264.163	318.506

15. Deterioro acumulado de créditos incobrables

La Compañía constituye provisiones ante la evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar. Considerando la solvencia de los deudores y el comportamiento histórico de la cobranza y el análisis de las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía ha estimado que la provisión de deudores incobrables al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es suficiente.

El movimiento del deterioro acumulado de las cuentas incobrablesfue como sigue:

	2019	2018
Saldo inicial	29.845	40.232
Bajas de incobrables	(19.243)	(10.387)
Saldo final	10.602	29.845

16. Inventarios

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de inventarios fue como sigue:

	2019	2018
Materiales y suministros de obra	23.773	43.877
Construcciones en curso		
Proyecto Kartodromo (1)	862.704	-
Proyecto Portón de Málaga 2	18.802	-
Proyecto La Moya	8.586	-
Construcciones (2)	525.754	141.624
Viviendas terminadas		
Proyecto Campiña Etapa Dos	43.797	43.797
Proyecto Villa Palermo	48.876	194.961
Fideicomiso Mirador del Bosque	2.000	57.588
Fideicomiso Balcones de Cumbayá	-	2.500
Deterioro	(2.000)	(4.500)
	1.532.292	479.847

Durante los años 2019 y 2018, la Compañía ha reconocido en el estado de resultados como parte del costo de ventas US$201.673 y US$2.216.536, respectivamente. (Nota 10)

(1) Corresponde principalmente a los costos del terreno del proyecto inmobiliario a desarrollarse en la Parroquia de San Antonio de Pichincha, del Cantón Quito.

(2) Corresponde a los contratos de construcción con el Banco Pichincha C. A., un detalle a continuación:

	2019	2018
Remodelación Parque Durán	42.480	10 901
Agencia CCI Banco Pichincha C. A.	260.883	-
Centro Financiero	-	64.362
Agencias: Villaflora, Riobamba y Santo Domingo	-	25.321
Agencia 24 de Mayo	-	41.040
Torres Pichincha (Gye)	133.510	-
Atrio Sucursal Cuenca Banco Pichincha C. A	47.441	-
Instalación Termostatos Agencias Banco Pichincha C. A.	41.431	-
	525.754	141.624

17. Maquinarias, muebles y equipos, neto

El detalle de la maquinaria, muebles y equipos, neto al y por los años terminados el31 de diciembre de 2019 y 2018,fue el siguiente:

	2019					
	Saldos al 31/12/2018	Adiciones	Depreciación	Venta	Baja de activos	Saldos al 31/12/2019
Depreciables:						
Maquinaria y equipo	27 789	5 403	-	-	(18 714)	13 978
Equipo de obra	650 692	4 000	-	-	(363)	654 329
Equipo electrónico	5 531	2 215	-	(3 423)	(783)	3 540
Muebles y enseres	4 494	6 584	-	-	(810)	10 268
Equipos de oficina	14 332	-	-	-	(3 598)	10 734
Equipos de computación	36 760	10 987	-	-	(17.184)	30 561
Vehículos	25 846	-	-	-	-	25 846
Total costo	764.954	29.189	-	(3.423)	(41.452)	749.258
Depreciación acumulada	(253 645)	-	(65 770)	1 331	39 650	(298 434)
Total	511.309	29.189	(65.770)	(2.092)	(1.802)	450.824

	2018				
	Saldos al 31/12/2017	Adiciones	Depreciación	Baja de activos	Saldos al 31/12/2018
Depreciables:					
Maquinaria y equipo	27 292	-	-	(3)	27 289
Equipo de obra (1)	650 696	-	-	(4)	650 692
Equipo electrónico	2 109	3 423	-	(1)	5 531
Muebles y enseres	4 244	844	-	(594)	4 494
Equipo de oficina	14 384	-	-	(57)	14 332
Equipo de computación	33 591	3 221	-	(44)	36 768
Vehículo	49 513	25 848	-	(49 513)	25 848
Total costo	781.829	33.336	-	(50.211)	764.954
Depreciación acumulada	(219 823)	-	(83 773)	49 951	(253 645)
Total	562.006	33.336	(83.773)	(260)	511.309

El cargo a gastos por concepto de depreciación de la maquinaria,muebles y equipos fue de US$85.770 en el 2019 y US$ 83.773en el 2018.

(1) Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía entregó equipos de obra por US$ 222,979 en garantía de la línea de crédito otorgada por el Banco Pichincha C.A.

18. Activos por derechos de uso, neto

Un detalle de los activos por derecho de uso, neto al 31 de diciembrede 2019, fue el siguiente:

	2019			
	Adopción de la NIIF 16 al 1/01/2019	Adiciones	Amortización	Saldos al 31/12/2019
Activos por derecho de uso: (Nota 4)				
Oficinas y bodegas	1 299 710	-	-	1 299.710
Vehículos	402 590	17 323	-	419 913
	1,702.300	17.323	-	1.719.623
Menos - Amortización acumulada	(973 654)	-	(355 587)	(1 329 241)
Total	728.646	17.323	(355.587)	390.382

19. Activos Intangibles

Un resumen de los activos intangibles al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

		2019	2018
Software mantenimiento	(1)	207.741	207.741
Software inmobiliario		53.812	-
Software gestión construcciones		34.456	-
Software interfaz		40.322	-
Software contable		33.700	11.950
Otros		2.133	2.133
		372.166	221.824
Amortización acumulada		(57.323)	(15.378)
Neto		314.843	206.446

(1) La Compañía activó los costos correspondientes al desarrollo del sistema que permite brindar servicios de mantenimiento.

El movimiento de los activos intangibles al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	2019			
Detalle	Saldos al 31/12/2018	Adiciones	Amortización	Saldos al 31/12/2019
Software mantenimiento	193.892	-	(41.548)	152.344
Software inmobiliario	-	53.812	-	53.812
Software gestión construcciones	-	34.456	-	34.456
Software interfaz	-	40.322	-	40.322
Software contable	11.950	21.750	-	33.700
Otros	604	-	(397)	207
TOTAL	206.446	150.342	(41.945)	314.843

	2018			
Detalle	Saldos al 31/12/2017	Adiciones	Amortización	Saldos al 31/12/2018
Software mantenimiento	110.000	97.741	(13.849)	193.892
Software contable	-	11.950	-	11.950
Otros	1.229	-	(625)	604
TOTAL	111.229	109.691	(14.474)	206.446

20. Inversiones a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a la inversión en el Fideicomiso Inmobiliario Valle Verde por US$1.281.871, mismo que se constituyó mediante escritura pública el 8 de febrero de 2019. La Compañía es constituyente y beneficiaria del 100% de los derechos fiduciarios. (Nota 32)

21. Cuentas por pagar - proveedores no relacionados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de las cuentas por pagar- proveedores no relacionadossoncomo sigue:

	2019	2018
Proveedores de materiales y servicios	394.792	360.734
Fondos de garantía (1)	92 524	63 374
Otros proveedores	1.155	4 393
	488.471	448.501

(1) Corresponden a los valores retenidos por la Compañía del 2% del servicio realizado durante un año como garantía del servicio de construcciones.

22. Pasivos por activos por derecho de uso

Al 31 de diciembre de 2019 el siguiente es el detalle de los pasivos por arrendamiento surgidos de los activos por derechos de uso existentes a dicha fecha:

Contrato	Tasa	Vencimiento	Corto plazo	Largo plazo	Total
BancoPichincha C. A	8,95%	2022-06-30	45 756	-	45 756
Consorcio del Pichincha S. A	8,95%	2021-08-31	171 784	57 824	229 608
Espinosa Mora Vinicio Efrain	8,95%	2022-06-30	6 273	-	6 273
Fideicomiso Inmongolino	8,95%	2021-10-31	30 491	33 401	63 892
Total			254.304	91.225	345.529

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2019 los gastos por financiamiento generados por los pasivos por arrendamiento ascienden a US$46.800 (véase nota 10). Los pagos realizados por los pasivos por arrendamiento durante el año 2019 ascendieron a US$392.773.

Un detalle de los vencimientos de los pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

Vencimiento	Monto
1 año	254 304
2 años	91 225
De 3 a 5 años	-
Total	345.529

23. Obligaciones coninstituciones financieras

Un resumen de las obligaciones con instituciones financieras es como sigue:

	2019	2018
Banco Pichincha C.A. (1)	-	48 747
Banco Diners Club del Ecuador S. A. (2)	10.901	4 598
Intereses por pagar	-	400
TOTAL	10.901	53.745

(1) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a una operación que genera interés a una tasa del 8.95% y venció el 24 de mayo de 2019.

(2) Corresponden a consumos por tarjeta de crédito corporativa.

24. Otras obligacionescorrientes

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 las otras obligaciones corresponden a los gastos de personal de 122 y 121 empleados, respectivamente.Un resumen de esta cuenta es como sigue:

		2019	2018
Con el IESS		60.142	59.078
Por Beneficios a empleados	(1)	189.771	185.827
Participación a trabajadores por pagar		278 714	354.964
		528.627	599.869

(1) Los saldos que componen los beneficios de ley a los empleados son los siguientes:

	2019	2018
Sueldos y salarios por pagar	-	2.948
Décimo Tercer Sueldo	11.613	11.828
Décimo Cuarto Sueldo	23.015	21.996
Vacaciones	154.043	149.055
TOTAL	189.771	185.827

25. Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018fue el siguiente:

	2019	2018
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	17.873	10.949
Impuesto a la renta empleados	3.454	3.952
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	47.145	27.709
IVA Ventas	28.074	30.639
Contribución única y temporal	83. 275	-
Impuesto a la renta del ejercicio por pagar (Nota 26)	277.264	403.009
Total	**437.085**	**476.258**

26. Impuesto a la renta

a) Conciliación tributaria

De conformidad con las disposiciones tributarias vigentes, la provisión para impuesto a la renta se calcula en base a la tarifa impositiva del 25%para el 2019 y 2018aplicable a las utilidades gravables. Un detalle de la conciliación tributaria por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018fue:

		2019	2018
Ganancia antes de impuesto a la renta		1.579.380	2.011.460
Más:	Gastos no deducibles	98.378	74.191
Más:	Diferencias temporarias	107.156	87.824
Menos:	Ingresos exentos	(4.200)	-
(Menos)	Deducción por contratar seguro privado	(3.766)	(10.836)
Base imponible		**1.776.948**	**2.162.639**
Impuesto causado		444.237	540.659
Anticipo de impuesto a la renta		-	86.602
Impuesto a la renta del año		**444.237**	**540.659**
Retenciones en la fuente del año		(166 973)	(137.650)
Impuesto a la renta por pagar		**277.264**	**403.009**
Tasa efectiva impositiva		**26,13%**	**25,88%**

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del impuesto a la renta para sociedades es el 25%;no obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando, dentro de la cadena de propiedad representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

Adicionalmente, se aplicará una tarifa del 28% a la totalidad de la base imponible de las sociedades que incumplan con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta la declaración del Impuesto a la Renta (Anexo APS febrero de cada año).

Anticipo para los años 2019 y 2018.

El anticipo del Impuesto a la renta para los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2018).

Para el cálculo del anticipo a partir del año 2018, se permite que las sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad no consideren los costos y gastos por: sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneración y los aportes patronales al seguro social. Adicionalmente, se excluirá los rubros correspondientes a activos, costos/gastos y patrimonio, los valores incurridos por generación de nuevo empleo y adquisición de activos productivos.

El gasto por impuesto a la renta del año 2019 y 2018 se encontraba compuesto como sigue:

	2019	2018
Gasto impuesto a la renta corriente (causado)	444.237	540.659
Ingreso impuesto a la renta diferido	(25.739)	(31.484)
Gasto de impuesto a la renta	**418.498**	**509.175**

b) Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se reconocen por el método del balance general, originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía ha identificado partidas que generen dicho impuesto, un detalle es como sigue:

2019

Concepto	Saldo al comienzo del año	Reconocimien-to NIIF 16	Generaciones	Compensa-ciones	Reconocido en el resultado	Saldo al final del año
Activos por impuestos diferidos:						
Jubilación patronal y desahucio	31.484	-	24.385	(1.050)	23.335	54.819
Pasivo por impuestos diferidos:						
Activo por derecho de uso	-	(13.617)	(6.326)	8.730	2.404	(11.213)
Total	31.484	(13.617)	18.059	7.680	25.739	43.606

2018

Concepto	Saldo al comienzo del año	Crédito tributario de IR		Reconocido en el resultado	Saldo al final del año
		Retenciones del ejercicio	Compensaciones		
Activos por impuestos diferidos:					
Jubilación patronal y desahucio	-	-	-	31.484	31.484
Total	-	-	-	31.484	31.484

a) Precios de transferencia

De conformidad con las normas tributarias vigentes los contribuyentes que efectúen operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, están obligados a determinar sus ingresos, costos y deducciones aplicando la metodología estipulada en la Ley de Régimen Tributario Interno y tomando como referencia el principio de plena competencia. Cualquier efecto resultante se incluirá como una partida gravable en la determinación del impuesto a la renta corriente.

Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US$ 3.000.000, deberán presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, así como estableció que los sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los US$ 15.000.000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Dicha información deberá ser presentada en un plazo no mayor a 60 días posterior a la fecha de presentación de la declaración del Impuesto a la renta contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral del Precios de Transferencia.

b) Reforma tributaria

Mediante Registro Oficial No. 111 de 31 de diciembre de 2019, se emitió la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" mediante la cual se generaron entre otras las siguientes reformas tributarias vigentes a partir del año 2020 y que por su naturaleza podrían aplicar a la Compañía:

Contribución única y temporal

- Contribución única y temporal pagadera hasta el 31 de marzo de cada año, que será calculada sobre el total de ingresos gravados incluidos en la declaración de impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2018, iguales o superiores a US$1 millón bajo el siguiente esquema:

Ingresos desde	Ingresos hasta	Porcentaje
1.000.000	5.000.000	0,10%
5.000.001	10.000.000	0,15%
10.000.001	En adelante	0,20%

La contribución no podrá ser superior al 25% del impuesto a la renta causado en el año 2018, ni será utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación de otros impuestos.

Dividendos

- Los dividendos pagados al exterior a sociedades y personas naturales extranjeras estarán gravadas con el impuesto a la renta y sujetos a la retención en la fuente del 10% (14% cuando sean paraísos fiscales).

- Los dividendos distribuidos a personas naturales residentes en el Ecuador estarán gravados en el 40% y estarán sujetos a retención en la fuente de hasta el 25% conforme resolución que emita el SRI.

- Se elimina el crédito tributario por dividendos pagados a personas naturales residentes en el Ecuador que son accionistas o beneficiarios efectivos de compañías ecuatorianas.

- Los dividendos distribuidos a sociedades nacionales estarán exentos del impuesto a la renta.

- Cuando una Sociedad incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.

- La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.

Ingresos exentos

- Los pagos parciales por rendimientos financieros en un periodo menor a 360 días serán considerados exentos, siempre que la inversión haya cumplido con todos los requisitos legales para su exención.

- Serán ingresos exentos aquellos derivados directa y exclusivamente de la ejecución de proyectos financieros en su totalidad con créditos o fondos, ambos con carácter no reembolsable de gobierno a gobierno, percibidos por empresas extranjeras de nacionalidad del país donante.

Sectores económicos prioritarios

- Se agregan tres sectores prioritarios cuyos ingresos originados por inversiones nuevas y productivas serán considerados como exentos del impuesto a la renta:

  - Servicios de infraestructura hospitalaria
  - Servicios educativos
  - Servicios culturales y artísticos en los términos y condiciones previstas en el Reglamento.

Jubilación patronal y desahucio

- A partir del ejercicio fiscal 2021 serán deducibles las provisiones por desahucio y jubilación patronal actuarialmente formuladas, cuando cumplan con las siguientes condiciones:

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

Deducciones en gastos financieros

- Para que sean deducibles los intereses pagados o devengados por bancos, compañías aseguradoras y entidades del sector financiero de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, por créditos otorgados de manera directa o indirecta por partes relacionadas el monto de estos no podrá ser mayor al 300% con respecto al patrimonio.

- Para las otras sociedades o personas naturales, el monto total del interés neto en operaciones efectuadas con partes relacionadas no podrá ser superior al 20% de la utilidad antes de participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones.

- No serán deducibles los intereses pagados a partir de enero de 2020 cuya tasa exceda la permitida por el Banco Central del Ecuador, por créditos otorgados entre septiembre y diciembre de 2019 por IFIS nacionales o internacionales o entidades financieras calificadas por los entes de control en Ecuador, cuyo capital haya sido destinado para el pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019.

Tarifa del Impuesto a la renta

- Se reduce el 10% de la tarifa de impuesto a renta por única vez en el impuesto a pagar en el 2019 para contribuyentes domiciliados a septiembre de 2019 en las provincias de: Carchi, Imbabura, Bolivar, Chimborazo, Tungurahua, Cotopaxi, Cañar, Azuay y Loja, cuya actividad económica principal sea la agrícola, ganadera, agroindustrial y/o turismo afectadas por los incidentes derivados de la paralización en la declaratoria de estado de excepción.

Anticipo de impuesto a la renta

- Se elimina la obligación del pago del anticipo de impuesto a la renta; pudiendo anticiparse de forma voluntaria el impuesto equivalente al 50% del impuesto a la renta causado en el año anterior menos retenciones en la fuente efectuadas en el ejercicio fiscal anterior.

Deducciones adicionales

- Se deducirán con el 50% adicional los seguros de crédito contratados para la exportación, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de esta ley.

- Se deducirán el 100% adicional los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos previamente calificados por la entidad rectora o competente en la materia.

Retenciones en la fuente

Serán agentes de retención los contribuyentes que cumplan con los requisitos que emitirá el SRI mediante resolución.

Impuesto a la salida de divisas - ISD

- Se rebaja el requisito del plazo de crédito a 180 días para que los créditos al exterior, inversiones y rendimientos financieros estén exonerados de ISD.

- Los pagos de dividendos a sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en el Ecuadorestarán exentos del pago del ISD, no aplicable cuando los dividendos se distribuyan a sociedades extranjeras cuyos accionistas ecuatorianosestén dentro de la cadena de propiedad de la compañía que reparte dividendos.

- Los pagos efectuados al exterior por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital relacionados con:

    - Inversiones provenientes del exterior ingresadas al mercado de valores del Ecuador.
    - Valores emitidos por sociedades domiciliadas en el Ecuador que hubieren sido adquiridas en el exterior, destinadas al financiamiento de vivienda, microcrédito o inversiones productivas.
    - Depósitos a plazo o inversiones con recursos provenientes del exterior, en instituciones del sistema financiero nacional.

- Estarán gravados con ISD los pagos al exterior por concepto de amortización de capital e intereses generados sobre préstamos generados entre septiembre y diciembre de 2019 por IFIS nacionales o internacionales o entidades financieras calificadas por los entes de control en Ecuador, cuyo capital haya sido destinado para el pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019.

c) Revisión fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2016 al 2019.

27. Anticipo recibido de clientes

Corresponde a anticipos recibidos de clientes para la adquisición de viviendas de los proyectos que mantiene la Compañía, según el siguiente detalle:

	2019	2018
Proyectos nuevos	302.535	205.821
Legalización de escrituras	1.816	6.551
Otros	-	4.304
Total	304.351	216.676

Un movimiento de los anticipos (pasivos del contrato) por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

	2019	2018
Saldo al comienzo del año	216.676	1.492.077
Aumentos del año	1.222.143	3.411.114
Reducciones del año	(1.134.468)	(4.686.515)
Total	304.351	216.676

28. Beneficios a empleados no corrientes

El rubro de los beneficios a empleados no corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se detalla a continuación:

	2019	2018
Jubilación patronal (1)	276.236	251.797
Desahucio (2)	121.866	97.128
Total	398.102	348.925

La Compañía tiene la responsabilidad de pagar a sus trabajadores obligaciones por beneficios post empleo de acuerdo con el Código del Trabajo, bajo el concepto de jubilación patronal y desahucio.

(1) **Jubilación patronal.-**De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren 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.

(2) **Bonificación por desahucio.-**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, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el pasivo por beneficios post- empleo representa el valor actual de las obligaciones por jubilación patronal y bonificación por desahucio (no fondeadas), establecido por un perito independiente debidamente calificado en función del método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método, los beneficios de pensiones deben ser atribuidos al periodo de servicio del empleado y basados en la fórmula del Plan de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio. Tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor del dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de la pensión.

Hipótesis actuariales usadas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, basado en lo anterioria Compañía registró la provisión por las obligaciones por beneficios-post empleo basada en las siguientes hipótesis actuariales y sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente:

	2019	2018
Tasa de Descuento Promedio	8,21%	7,72%
Tasa de rendimiento financiero	N/A	N/A
Tasa de incremento salarial	3,00%	3,00%
Tasa de incremento de pensiones	N/A	N/A
Tabla de rotación	11,76%	11,32%
Vida laboral promedio remanente	7,5%	7,5%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

Los cambios en las premisas actuariales antes indicadas pueden tener un efecto significativo en los montos reportados. La Compañía controla este riesgo actualizando cada año la valuación actuarial.

Pasivo por jubilación patronal y bonificación por desahucio

El detalle y movimiento por las obligaciones de beneficio post-empleo por jubilación patronal y bonificación por desahucio al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018, fue el siguiente:

	2019			
	Pasivo Obligación por beneficios definidos	Efectivo	Patrimonio (Pérdidas) ganancias actuariales no realizadas	Efecto en el estado del resultado integral
Jubilación patronal:				
Saldo al inicio del año	251.797	-	-	-
Costo laboral de servicios actuariales	46.237	-	-	46.237
Interés neto (costo financiero)	19.439	-	-	19.439
Ganancias (pérdidas) actuariales no realizadas	(34.549)	-	34.549	-
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(6.688)	-	-	(6.688)
Saldo al final del año	276.236	-	34.549	58.988
Bonificación por desahucio:				
Saldo al inicio del año	97.128	-	-	-
Costo laboral de servicios actuariales	28.847	-	-	28.847
Interés neto (costo financiero)	7.351	-	-	7.351
Ganancias (pérdidas) actuariales no realizadas	(4.699)	-	4.699	-
Beneficios pagados	(6.561)	6.561	-	-
Saldo al final del año	121.866	6.561	4.699	36.198
Total	398.102	6.561	39.448	95.186

	2018			
	Pasivo Obligación por beneficios definidos	Efectivo	Patrimonio (Pérdidas) ganancias actuariales no realizadas	Efecto en el estado del resultado integral
Jubilación patronal:				
Saldo al inicio del año	214.382	-	-	-
Costo laboral de servicios actuariales	55.058	-	-	55.058
Interés neto (costo financiero)	17.304	-	-	17.304
Ganancias (pérdidas) actuariales no realizadas	(24.516)	-	24.516	-
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(10.411)	-	-	(10.411)
Saldo al final del año	251.797	-	24.516	61.951
Bonificación por desahucio:				
Saldo al inicio del año	87.280	-	-	-
Costo laboral de servicios actuariales	17.209	-	-	17.209
Interés neto (costo financiero)	6.617	-	-	6.617
Ganancias (pérdidas) actuariales no realizadas	(6.532)	-	6.532	-
Beneficios pagados	(7.446)	7.446	-	-
Saldo al final del año	97.128	7.446	6.532	23.826
Total	348.925	7.446	31.048	85.777

Análisis de sensibilidad

La Compañía ha obtenido su análisis de sensibilidad del estudio actuarial practicado por un perito calificado independiente en el cual se han considerado que los supuestos actuariales con mayor afectación en el cálculo de las provisiones para obligaciones post-empleo por jubilación patronal y desahucio son la tasa de descuento y la tasa de incremento salarial en las cuales se ha considerado un rango de +/- el 0,50% tomando en cuenta que dicho rango es aceptado internacionalmente.

Un cuadro de las hipótesis para determinar el análisis de sensibilidad es como sigue:

	Jubilación Patronal		Desahucio	
	2019	2018	2019	2018
Tasa de descuento:				
-0,50%	(13.974)	(13.945)	(3.110)	(2.971)
0,50%	14.949	14.972	3.318	3.179
Tasa de incremento salarial:				
-0,50%	15.892	15.843	3.742	3.579
0,50%	(14.936)	(14.839)	(3.539)	(3.375)
Rotación				
-0,50%	(7.983)	(7.559)	3.738	3.609
0,50%	6.248	7.918	(3.576)	(3.452)

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, puesto que es poco probable que los cambios en las hipótesis se produzcan en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados).

29. Patrimonio de los accionistas

Capital social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social estaba representado por US$2.100.000 acciones ordinarias respectivamente, pagadas y en circulación con un valor nominal de US$ 1 cada una, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos, respectivamente.

Restricción a las utilidades

Reserva legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Durante el año 2019 se incrementó en US$150.228. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentar el capital. El monto por apropiarse de la utilidad del año 2019 asciende a US$116.088.

30. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Un resumen de los saldos mantenidos con compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018fue como sigue:

	2019	2018
Activo:		
Cuentas por cobrar		
Comerciales	43.312	291.895
Reembolsos por cobrar (1)	57.539	37.727
Total	100.851	329.622
Pasivo:		
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	36.660	5.601
Dividendos por pagar	1.646.017	-
Total	1.682.677	5.601

(1) Corresponden a los reembolsos por cobrar según el siguiente detalle:

Reembolsos por cobrar:

	2019	2018
Multicines S.A	29.798	-
Fideicomiso Inmorgolino	27.741	622
Autodelta Cía. Ltda.	-	15.691
Fideicomiso La Belvina	-	21.414
Total reembolsos por cobrar	57.539	37.727

Un resumen de las compras y ventas de servicios realizados con compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue como sigue:

	2019		2018	
	Ventas	Compras	Ventas	Compras
AutoDelta Cía. Ltda.	25.551	3.550	-	-
Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro y Seis	-	-	27.191	-
Fideicomiso Casa Club Manzana Pinsaqui	919.795	-	127.865	-
Fideicomiso Estancias de la Armenia III	780.323	-	642.700	-
Fideicomiso Inmorgolino – Inmuebles	29.962	34.979	42.125	34.979
Fideicomiso Puembo	292.762	-	4.310	-
Fideicomiso Rincón del Parque	-	-	7.172	-
Fideicomiso Valle Cartago II	20.750	-	457.395	-
Fideicomiso Valle Verde	18.585	-	-	-
Fideicomiso Villa Navarra 2	69.381	-	678.845	-
Novaecuador S.A.	-	-	12.500	-
Multicines	11.561	534	-	-
Grupo Bravco S.A.	-	9.033	-	-
Héctor Fernando Vivero Loza	-	1.000	-	1.000
Zigo Hoteles Zigohoteles S.A.	-	-	-	40.725
Fideicomiso Mercantil Inmuebles P A	5.120	-	-	-
Total	2.174.910	49.096	2.000.132	76.704

Transacciones con personal clave de la Compañía

La Gerencia clave de la Compañía está constituida por: Gerencia General, Gerencia Financiera, Gerencia de Logística, Gerencia de Inmobiliario, Gerencia de Construcciones, Gerencia de Mantenimiento, y Gerencia Regional.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha generado gastos por sueldo y otros gastos con personal clave por US$532.626.

31. Utilidad por acción básica.

La utilidad por acción básica es calculada dividiendo las utilidades del ejercicio para el promedio ponderado de acciones en circulación. La utilidad por acción del año es como sigue:

	2019	2018
Resultado neto	1.160.882	1.502.284
Promedio ponderado de acciones en circulación	2.100.000	2.100.000
Utilidad por acción básica	**0,55**	**0,72**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía no mantiene utilidad por acción diluida.

32. Contratos

Constitución del Fideicomiso Mercantil "Fideicomiso Inmobiliario Valle Verde"

Mediante escritura pública del 08 de febrero del 2019, la Compañía constituye el Fideicomiso Inmobiliario Valle Verde, cuyo objetivo es adquirir el inmueble y desarrollar el Proyecto Inmobiliario Treviso concebido por la constituyente, administrando y destinando los bienes y recursos del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones impartidas en este contrato.

Mediante cláusula séptima de este contrato establece aportar al patrimonio autónomo del Fideicomiso la totalidad de los recursos necesarios para el desarrollo del proyecto.

33. Eventos subsecuentes

A la fecha de este informe la economía global se encuentra afectada debido a la existencia de una pandemia por el virus "COVID-19". Si bien esta situación podría afectar el normal desarrollo de las operaciones comerciales en el mundo y tener efectos en la economía del país, al momento no es posible determinar el impacto que esta situación tendría en las actividades futuras de la Compañía.

34. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de Constructora e Inmobiliaria Construecuadorpor el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido autorizados para su publicación por la Administración el 8 de junio de 2020; y, en su opinión serán aprobados de manera definitiva sin modificaciones por la Junta General de Accionistas de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

José Xavier Jaramillo
Gerente General

Jorge Vilota Montero
Contador General