

VIVIENSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

Viviensa S.A., en adelante "La Compañía", fue constituida bajo las leyes ecuatorianas en el año 1998. Su objeto social incluye el desarrollo de proyectos inmobiliarios dentro o fuera del país, así como la planificación, diseño, construcción, promoción y publicidad, adquisición y enajenación a cualquier título, organización, negociación y desarrollo de proyectos inmobiliarios.

La Compañía mantiene un capital de US\$4,200, dividido en cuatro mil doscientas acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de US\$1 cada una.

La Compañía cuenta con un total de 1 y 7 empleados en 2019 y 2018, respectivamente.

Durante el año 2019 y 2018, sus ingresos se originaron, principalmente, de las actividades de construcción de proyectos inmobiliarios.

Actualmente, la Compañía ha iniciado trabajos preoperativos para la construcción del Proyecto Yarakuna, en el Sector Collaquí de Tumbaco, con el Fidelcomiso Lote B. El proyecto consiste en una urbanización cerrada de 48 lotes de 1,147 metros cuadrados de área en promedio; es una urbanización con más de 1.2 hectáreas de áreas verdes, cerramiento perimetral, instalaciones eléctricas y telefónicas subterráneas, garita de acceso y demás detalles constructivos.

La oficina de la Compañía está ubicada en la ciudad de Quito, en la calle Lizardo García y Avenida 12 de Octubre, edificio Alto Aragón.

Presencia del coronavirus en el país y decreto de estado de excepción

Como es de conocimiento público, el país está atravesando una calamidad pública ante la presencia del coronavirus, ante esta situación el Estado ecuatoriano a fin de asegurar un cumplimiento de las restricciones necesarias para evitar un contagio masivo del COVID-19, decretó, a partir del 16 de marzo de 2020, declarar el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional por un tiempo de 60 días. Esta situación implica entre lo principal:

- a) Suspender el libre ejercicio del derecho a la libertad de tránsito, de asociación y de reunión;
- b) Declaración de toque de queda restringiendo la libertad de tránsito y de movilidad, con sus excepciones;
- c) Suspensión de la jornada presencial de trabajo, adoptando la modalidad de teletrabajo, con sus excepciones;
- d) Suspensión de términos y plazos a los que haya lugar, en todo tipo de procesos judiciales, administrativos y de otra índole;
- e) Disponer las requisiciones en casos de externa necesidad en el país, entre otros.

Adicionalmente, todas estas acciones han sido emprendidas en mayor o menor medida por los países en todo el mundo, lo que ha provocado una crisis generalizada con un impacto sin precedentes en la economía mundial.

A pesar de que al momento no se puede evaluar con certeza los posibles impactos futuros de esta situación, la Compañía se ha visto afectada de la siguiente manera:

- a) Reducción de las actividades de construcción por la cuarentena y las restricciones de tránsito y circulación en general.
- b) Mantenimiento de los costos y gastos con disminución de las ventas, afectan los flujos de efectivo.
- c) Disminución del crédito tributario con el Servicio de Rentas Internas al utilizarlo para pagar las obligaciones tributarias.

La Administración de la Compañía ha realizado las siguientes acciones que permitirán disminuir el impacto financiero:

- a) Presentación de estados financieros, informes de la administración, comisario y auditoría externa correspondientes al ejercicio económico 2019, acogiéndose a las prórrogas otorgadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
- b) Celebración de las Juntas Generales de Accionistas a través de cualquier medio telemático.
- c) Presentación de anexos en los plazos establecidos, sin acogerse a la ampliación de plazos otorgada por el Servicio de Rentas Internas.
- d) Cancelación de obligaciones tributarias con el Servicio de Rentas Internas, utilizando los valores a favor de la Compañía, con el fin de mantener el efectivo disponible.

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera versión PYMES (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional y de presentación - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF para PYMES sección 26, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la sección 20, y las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la sección 13 o el valor en uso de la sección 27.

Adicionalmente, dentro del alcance de los párrafos 11.27 al 11.32 a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Es un precio cotizado para un activo (o un activo similar) en un mercado activo. Éste suele ser el precio comprador actual.

Nivel 2: Mediciones distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1; el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico (o activo similar) en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas proporciona evidencia del valor razonable.

Nivel 3: Mediciones distintas a los precios cotizados incluidos en los niveles 1 y 2; se estimará el valor razonable utilizando otra técnica de valoración.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

- 2.4 Efectivo y bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

- 2.5 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.5.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.5.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales.

Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.6 Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.7 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.8 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

- 2.9 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.9.1 Contratos de construcción - Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo deben ser reconocidos con referencia al porcentaje de terminación de la actividad producida por el contrato al final del período sobre el que se informa, medidos con base en la proporción que representan los costos del contrato incurridos en el trabajo realizado a dicha fecha con respecto al total estimado de los costos del contrato, excepto en el caso de que dicha proporción no sea representativa del porcentaje de terminación. Las variaciones en los trabajos del contrato, los reclamos y los pagos de incentivos se incluyen en la medida en que se pueda medir confiablemente el importe y su recepción se considere probable.

Cuando el desenlace de un contrato de construcción no pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias deben ser reconocidos sólo en la medida en que sea probable recuperar los costos incurridos por causa del contrato. Los costos del contrato deben reconocerse como gastos del período en que se incurren.

Cuando exista la posibilidad de que los costos totales del contrato superen el total de los ingresos, la pérdida estimada se reconoce como un gasto inmediatamente.

Cuando los costos del contrato incurridos a la fecha más las ganancias reconocidas menos las pérdidas reconocidas exceden lo facturado, el exceso se muestra como los importes adeudados por los clientes por el contrato de trabajo. Para los contratos donde lo facturado con base en el porcentaje de terminación del trabajo excede los costos del contrato incurridos a la fecha más las ganancias reconocidas menos las pérdidas reconocidas, el exceso se muestra como importes adeudados a los clientes por el contrato de trabajo. Los montos recibidos antes de que se realice el trabajo relacionado se incluyen en el estado de situación financiera, como un pasivo, como un adelanto recibido. Los montos facturados por el trabajo realizado, pero aún no cancelados por el cliente se incluyen en el estado de situación financiera bajo cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

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

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

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

- 2.12 Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- 2.12.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

- 2.12.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado** - Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

- 2.12.3 Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

- 2.13 Pasivos financieros** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera

2.13.1 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

2.13.2 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

4. EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Caja	-	202
Banco Pichincha C.A.	501	361
Banco de la Producción S.A. Produbanco	12	63
Banco del Pacífico S.A.	-	231
Total	<u>513</u>	<u>857</u>

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Cuentas por cobrar relacionadas (Nota 17)	246,253	387,712
Ingresos por facturar (1)	180,000	27,000
Cientes	-	2,480
Subtotal	<u>426,253</u>	<u>417,192</u>
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Anticipos a proveedores	14,201	13,566
Otras	-	274
Subtotal	<u>14,201</u>	<u>13,840</u>
Total	<u><u>440,454</u></u>	<u><u>431,032</u></u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a trabajos preoperativos realizados para el Fideicomiso Lote B, los cuales no han sido facturados.

Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a honorarios de fiscalización para los Fideicomisos Troje Norte y NTH 3, los cuales no han sido facturados.

6. OTROS ACTIVOS

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Fideicomiso Troje Norte (1)	-	872,311
Fideicomiso Mercantil Altos de la Colina (2)	-	20,000
Fideicomiso Altos Dos (3)	-	1,000
Aporte Fideicomiso Altos de la Colina	-	200
Total	<u><u>-</u></u>	<u><u>893,511</u></u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Troje Norte, el cual fue constituido en el año 2006, y administrado por Heimdaltrust Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A, con la finalidad de realizar el proyecto de urbanización de un terreno de 64.419,20 m2, en 194 lotes de terrenos de en dos etapas (133 lotes la 1era etapa y 61 lotes la 2da etapa).

- (2) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Altos de la Colina, el cual fue constituido con la finalidad de realizar la construcción de 184 viviendas, 184 estacionamientos y 21 estacionamientos para visitas, área recreativa y comunal; dividida en dos etapas.

- (3) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Altos Dos, el cual fue constituido para el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado "Altos de la Colina - Segunda etapa".

Con fecha 31 de octubre de 2019, la Compañía celebró un contrato de subrogación de activos y pasivos, en el cual cede a favor de Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A. el 100% de los derechos y obligaciones fiduciarias de beneficiario que mantenía sobre los Fideicomisos Troje Norte y Altos de la Colina.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía cedió a favor de los accionistas los derechos fiduciarios que mantenía sobre el Fideicomiso Altos Dos.

7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 17)	160,680	820,739
Proveedores	113,518	153,555
Cuentas por pagar accionistas (Nota 17)	184	46,326
Total	<u>274,382</u>	<u>1,020,620</u>

8. BENEFICIOS SOCIALES

Un resumen de las obligaciones acumuladas es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Participación trabajadores	7,663	79,626
Beneficios sociales	1,297	2,731
Aportes al IESS	95	1,580
Otras cuentas por pagar empleados	-	28,905
Total	<u>9,055</u>	<u>112,842</u>

9. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Jubilación patronal (1)	-	1,869
Bonificación por desahucio (1)	-	898
Total	<u>-</u>	<u>2,767</u>

- (1) Con fecha 30 de septiembre de 2019, la Compañía efectuó una cesión de su nómina de empleados a la Compañía Proinmobiliaria S.A., a través de un contrato de subrogación de activos y pasivos; por lo que, a partir del mes de octubre de 2019, la mencionada compañía relacionada asumió los pasivos laborales, incluyendo las provisiones de jubilación patronal y bonificación por desahucio.

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

9.2 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.

10. IMPUESTOS

10.1 Impuestos por recuperar e impuestos por pagar

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Impuestos por recuperar:</u>		
Crédito tributario de IVA	815	-
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	908	1,130
Total	<u>1,723</u>	<u>1,130</u>
<u>Impuestos por pagar:</u>		
Retenciones IVA por pagar	7	383
Retenciones de impuesto a la renta por Pagar	5	1,418
IVA por pagar	-	31,000
Total	<u>12</u>	<u>32,801</u>

ESPACIO EN BLANCO

10.2 Conciliación tributaria contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Utilidad según estados financieros antes de Impuesto a la renta	5,327	16,794
Gastos no deducibles	<u>15,676</u>	<u>2,525</u>
Utilidad gravable	21,003	19,319
Impuesto a la renta causado (1)	<u>4,621</u>	<u>4,250</u>
Anticipo calculado (2)	<u>3,449</u>	<u>10,434</u>
Impuesto a la renta reconocido en resultados	<u>4,621</u>	<u>10,434</u>
Anticipo de impuesto a la renta	(3,449)	(2,435)
Retenciones en la fuente del año	(950)	(4,943)
Crédito tributario años anteriores	<u>(1,130)</u>	<u>(4,186)</u>
Saldo a favor contribuyente	<u>(908)</u>	<u>(1,130)</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el Impuesto a la renta para el año 2019 se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante si se incumple con el deber de informar la composición societaria la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%.
- (2) A partir de la expedición de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, se estableció la eliminación del anticipo mínimo del impuesto a la renta con cargo al ejercicio 2018. Mediante la aprobación de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria en diciembre del 2019, se elimina el anticipo del impuesto a la renta dejando la posibilidad de un pago anticipado voluntario del impuesto a la renta, dicha disposición entra en vigor a partir del ejercicio fiscal 2020.

10.3 Aspectos Tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2019, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2019, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:
- - Reformas a varios cuerpos legales

Ingresos

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".

Gastos Deducibles

- Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia.

Tarifa

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos 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 sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la enajenación de acciones

- Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado

- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

Impuesto a la Salida de Divisas

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.
- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos.
- Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria

El 31 de diciembre del 2019, se emitió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Impuesto a la renta

a) Dividendos, se aplica para dividendos pagados desde el 1 de enero de 2020:

- Distribución a sociedades nacionales y extranjeras estarán gravados: Valor del dividendo $\times 40\% \times 25\% = 10\%$.
- Mantiene aplicación convenio evitar doble imposición. Si no se reporta cadena APS la retención es del 35%.

b) Intereses por préstamos:

- 300% del patrimonio para bancos, seguros y economía popular y solidaria.
- Sociedades y personas naturales intereses deducibles hasta 20% de la utilidad antes de participación a trabajadores + intereses + depreciaciones y amortizaciones.

c) Anticipo:

Elimina anticipo obligatorio, se crea voluntario (50% IR causado – retenciones).

d) Otros Impuesto a la Renta:

- Exoneración para empresa nueva y productiva i) Servicios de infraestructura hospitalaria, ii) Servicios educativos, y iii) Servicios culturales y artísticos.
- Es ingreso gravable provisión de jubilación y desahucio no pagados.
- Límite del 150% para patrocinio y eventos artísticos.
- Deducción adicional del 100% patrocinio plan estratégico para el desarrollo deportivo.
- Deducción adicional 50% seguros de créditos para exportación.
- Son deducibles las provisiones de desahucio y jubilación patronal para empleados con 10 años de antigüedad y aportes de fondos de efectivo. (aplica desde el 2021).
- No son deducibles intereses de préstamos realizados para pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019. (crédito entre septiembre y diciembre 2019 que supere tasa del BCE).
- Deducción del 1% de donaciones a Universidades y establecimientos "ciencias de la educación".
- Agentes de retención solo los que consten en el listado. (Se emitirá en el año 2020).

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

11.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de sistemas de información, administrados por el Contador General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

11.1.1 Riesgo de crédito - Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por algunos clientes y compañías relacionadas. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y, cuando sea apropiado.

11.1.2 Riesgo de liquidez - El flujo de operaciones de la Compañía depende de los recursos que recibe de sus clientes para cubrir las actividades relacionadas con capital de trabajo.

11.1.3 Riesgo de financiamiento - En razón de que la Compañía para financiar los gastos de capital, la Compañía tienen que recibir flujo de clientes y, si es necesario, de sus accionistas.

11.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Activos financieros al costo amortizado:</u>		
Efectivo y bancos (Nota 4)	513	857
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	426,253	417,466
Total	<u>426,766</u>	<u>418,323</u>
<u>Pasivos financieros al costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y total (Nota 7)	274,382	1,020,620

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

12. PATRIMONIO

12.1 Capital asignado - El capital asignado consiste en el valor por el cual la Compañía fue autorizada por la Superintendencia de Compañías para operar en el país.

El capital social de la Compañía asciende a US\$4,200 divididos en cuatro mil doscientas participaciones nominativas y ordinarias de US\$1 cada una.

12.2 Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Ésta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

12.3 Resultados acumulados - Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Utilidades retenidas (Pérdidas acumuladas)	22,827	(160,572)
Reclasificación de capital (1)	-	176,819
Utilidad del año	486	6,580
Otros resultados integrales	-	10
Resultados acumulados provenientes de adopción por primera vez de las NIIF (2)	129,208	129,208
Total	<u>152,521</u>	<u>152,045</u>

- (1) En fecha 14 de diciembre de 2018, se aprobó en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas que el saldo de reserva de capital por el valor de US177 mil fuera compensado con las pérdidas acumuladas de los ejercicios fiscales 2011 y 2012.
- (2) Los saldos de las cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2014, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

13. INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Provisión de ingresos (1)	180,000	27,000
Actividades de construcción	40,036	401,145
Prestación de servicios	-	41,479
Total	<u>220,036</u>	<u>469,624</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde al reconocimiento de ingresos por trabajos preoperativos realizados para el Fideicomiso Lote B, y honorarios de fiscalización para los Fideicomisos Troje Norte y NTH 3, respectivamente, que aún no han sido facturados. (Ver Nota 5).

14. COSTO DE VENTAS

Un resumen del costo de venta es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Actividades de construcción proyectos	120,312	248,033
Mantenimientos	-	8,010
Otros costos	-	811
Total	<u>120,312</u>	<u>256,854</u>

15. GASTOS OPERATIVOS

Un resumen de los gastos operativos es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Gastos administrativos:</u>		
Gastos de personal	58,135	114,586
Impuestos y otras contribuciones	14,442	16,581
Gastos no deducibles	14,407	1,600
Servicios prestados	1,942	3,299
Honorarios profesionales	1,379	5,157
Participación trabajadores	940	2,963
Bonificación por desahucio	593	241
Depreciación	106	142
Jubilación patronal	-	527
Otros gastos	2,165	1,056
Subtotal	<u>94,109</u>	<u>146,152</u>
<u>Gastos financieros:</u>		
Intereses y subtotal	<u>720</u>	<u>49,863</u>
<u>Otros ingresos:</u>		
Ganancia en venta de activos fijos	(1)	-
Otros ingresos	(431)	(39)
Subtotal	<u>(432)</u>	<u>(39)</u>
Total	<u>94,397</u>	<u>195,976</u>

16. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas es el siguiente:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Cuentas por cobrar relacionadas:</u>		
Promotora Equinoccio S.A. Proequinoccio (1)	154,152	8,177
Fideicomiso Altos De La Colina (1)	49,244	48,691
Fideicomiso Arupos De La Hacienda Uno (1)	37,138	24,986
Fideicomiso Troje Norte (1)	3,428	94,451
Fideicomiso Altos De La Colina Dos (1)	2,288	45,559
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Los Ceibos (1)	3	-
Fideicomiso Cerros De Cumbayá (1)	-	107,717
Fideicomiso Consultorios II Hospital De Los Valles (1)	-	13,892
Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A.	-	44,203
Qualisabor S.A.	-	36
Total	<u>246,253</u>	<u>387,712</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a las cuentas por cobrar por actividades de construcción que la Compañía le factura a las relacionadas.

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Cuentas por pagar relacionadas:</u>		
Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A. (1)	143,911	-
Proinmobiliaria S.A. (2)	14,250	376,406
Hospiclean Cía. Ltda.	2,519	-
Bueno Villacorta Mara Elena	-	422,813
Alison Carolina Wright Salvador	-	10,783
Proparqueos Cía. Ltda.	-	8,500
Fideicomiso Mercantil Altos Dos	-	2,237
Subtotal	<u>160,680</u>	<u>820,739</u>
<u>Cuentas por pagar accionistas:</u>		
Préstamos accionistas y subtotal	<u>184</u>	<u>46,326</u>
Total	<u>160,864</u>	<u>867,065</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a préstamos para financiamiento de capital de trabajo, sobre los cuales no se ha definido fechas de pago e intereses, pues son exigidos en cualquier momento por la Compañía.
- (2) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a anticipos recibidos para la construcción de los proyectos, valores que se facturarán de acuerdo al flujo de cada proyecto.

17. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 16, de 2020), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 16, de 2020 y serán presentados a su junta para aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.
